



**Fundação Educacional do Município de Assis  
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis  
Campus "José Santilli Sobrinho"**

**LEONARDO CORREA SÍMILI**

**A IMPENHORABILIDADE DA PROPRIEDADE RURAL: UMA ANÁLISE  
DOS DANOS ECONÔMICOS E SOCIAIS**

**Assis/SP  
2021**



**Fundação Educacional do Município de Assis  
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis  
Campus "José Santilli Sobrinho"**

**LEONARDO CORREA SÍMILI**

**A IMPENHORABILIDADE DA PROPRIEDADE RURAL: UMA ANÁLISE  
DOS DANOS ECONÔMICOS E SOCIAIS**

Projeto de pesquisa apresentado ao curso de Direito do Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito parcial à obtenção do Certificado de Conclusão.

**Orientando(a): Leonardo Correa Síмили**

**Orientador(a): Fernando Antônio Soares de Sá Junior**

# A IMPENHORABILIDADE DA PROPRIEDADE RURAL: UMA ANÁLISE DOS DANOS ECONOMICOS E SOCIAIS

LEONARDO CORREA SÍMILI

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis, como requisito do Curso de Graduação, avaliado pela seguinte comissão examinadora:

**Orientador:** Fernando Antônio Soares de Sá Junior

**Examinador:** Inserir aqui o nome do examinador

## FICHA CATALOGRÁFICA

S589i

SÍMILI, Leonardo Correa.

A Impenhorabilidade da Propriedade Rural: uma análise dos danos econômicos e sociais/ Leonardo Correa Síмили. – Assis, 2021

28p.

Trabalho de conclusão do curso (Direito). – Fundação Educacional do Município de Assis-FEMA

Orientador: Ms. Fernando Antônio Soares de Sá Júnior

1. impenhorabilidade. 2. Propriedade Rural.

CDD: 342.12472

## DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho especialmente aos meus pais que tanto me inspiraram, incentivaram e acreditaram em mim, que nunca mediram esforços para proporcionar minha formação pessoal e profissional; aos meus amigos de longa data, por todo apoio e por nunca me deixarem esquecer quem sou; aos colegas de sala que se tornaram verdadeiros amigos e companheiros de trabalho e a minha companheira, que trouxe leveza, amor e carinho para todos os aspectos de minha vida.

## **AGRADECIMENTO**

Agradeço primeiramente a Deus por minha vida, pelo que tenho e pelo que sou.

Ao meu pai, David, que sempre me ensinou os valores das coisas, por mais simples que sejam, que sempre fez seu melhor para me prover acesso a melhor educação e vida possível.

A minha mãe, Cláudia, que com muito carinho sempre fez o seu melhor cuidando de tudo para que meu único compromisso fosse com os estudos.

Aos amigos que sempre apoiaram e até mesmo auxiliaram na confecção do presente trabalho.

A minha companheira que também me auxiliou e me apoiou, que em meio a época turbulenta em que este trabalho foi realizado, trouxe tranquilidade a minha vida.

Ao meu orientador, professor e mestre Fernando, que além da árdua tarefa de coordenar o curso de direito da instituição em meio a uma pandemia ainda encontrou tempo para me orientar.

A todos que de alguma forma contribuíram com a minha formação até este momento.

“A justiça inflexível é frequentemente a maior das injustiças.”

Terêncio

## RESUMO

Assegurada pelo artigo 5º, inciso XXVI da Constituição Federal, por se tratar de fonte de subsistência do produtor, ora executado, além do quanto disposto na lei 8009/90 que trata sobre a impenhorabilidade do bem de família, a penhora do meio produtivo do executado induz a impossibilidade de o mesmo quitar sua dívida, isto é, não tendo mais seu meio de subsistência, torna-se anulada a possibilidade deste pagar o que deve. Outrossim, considerando o impacto do agronegócio no Estado brasileiro, a penhora e execução de uma propriedade rural produtiva pode acarretar prejuízos a demais setores ligados, induzindo ao desemprego e nesta mesma esteira, a produção de novas dívidas.

**Palavras-chave:** Impenhorabilidade; penhora; propriedade rural; agronegócio.

## **ABSTRACT**

Guaranteed by article 5, item XXVI of the Federal Constitution, as it is a source of subsistence for the producer, now executed, in addition to the provisions of law 8009/90 which deals with the attachment of the family property, the pledge of the productive means of the executed induces the impossibility of paying off his debt, that is, having no more means of subsistence, the possibility of paying what he owes becomes null and void. Furthermore, considering the impact of agribusiness in the Brazilian State, the attachment and execution of a productive rural property can cause losses to other related sectors, inducing unemployment and, in the same wake, the production of new debts.

**Keywords:** Impeachability; garnishment; Rural property; agribusiness.



## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>2. A EVOLUÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE RURAL NO BRASIL.....</b>	<b>11</b>
2.1. A HISTÓRIA DA PROPRIEDADE RURAL NO BRASIL .....	11
2.2. O DIREITO DE PROPRIEDADE RURAL NAS CONSTITUIÇÕES BRASILEIRAS DE 1891 A 1967 .....	12
2.3. O DIREITO DE PROPRIEDADE NA CONSTITUÇÃO FEDERAL DE 1988 ....	15
<b>3. RESTRIÇÕES À PROPRIEDADE PROVOCADAS PELA HIPOTECA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E POR PENHORAS JUDICIAIS .....</b>	<b>17</b>
3.1. DAS RESTRIÇÕES GERADAS PELA HIPOTECA .....	17
3.2. DAS RESTRIÇÕES GERADAS PELA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA .....	18
3.3. DAS RESTRIÇÕES GERADAS PELA PENHORA JUDICIAL .....	18
3.3.1. DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL.....	20
<b>4. OS DANOS SOCIOECONÔMICOS PROVOCADOS PELA EXECUÇÃO DOS BENS RURAIS .....</b>	<b>22</b>
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>24</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>26</b>

## 1. INTRODUÇÃO

É certo que o agronegócio é responsável pela maior fatia do PIB brasileiro, cerca de 25% de acordo com <sup>1</sup>CEPEA, e aumentando. Porém é fato também que a instabilidade econômica ocasionada por políticas internas e externas fazem com que, eventualmente, pequenos e até mesmo grandes produtores tenham dificuldades em adimplir com suas obrigações, fato que por diversas vezes enseja ações judiciais, nas quais se discute a penhora e execução dos bens deste produtor.

Porém, como veremos adiante, atos judiciais, sejam eles quais forem, cujo efeito seja a restrição do uso do bem pelo produtor gera prejuízos ainda maiores que os inicialmente causados pela instabilidade supramencionada.

Destarte a elucidação de que o fato de o agronegócio ser a base da economia brasileira faz com que inúmeros outros setores, inclusive de cunho industrial sofrem impacto com a oscilação do mercado agrário, isto é, a interrupção da atividade de um único núcleo rural produtor pode influenciar na cadeia produtiva de todo um município, por exemplo.

Ainda na esteira econômica, cabe salientar que, o produtor rural que tem seus bens bloqueados de alguma forte, tem também cerceado o seu trabalho, impedindo que o mesmo honre a dívida que ensejou tal bloqueio, em outras palavras, tirar a ferramenta responsável pela geração de riqueza do produtor faz com que o mesmo nunca consiga ganhar dinheiro o suficiente para a quitação da dívida.

Outrossim, ulteriormente trataremos sobre os prejuízos sofridos pelas medidas de constrição sobre os bens rurais, e como isso impacta não só de forma econômica, mas também de forma social, de forma que, impedir o funcionamento de um núcleo agrário acarreta até mesmo o desemprego dos que nele trabalham.

Desta forma, os temas a seguir irão dissertar sobre possíveis formas de evitar que a dívida inadimplida pelo produtor acarrete prejuízos ainda maiores, não só para o próprio produtor, mas também para toda região ao redor.

---

<sup>1</sup> Cepea/USP e CNA. cnabrazil, 2021. PIB do agronegócio tem crescimento recorde de 24,31% em 2020. Disponível em: <https://www.cnabrazil.org.br/noticias/pib-do-agronegocio-tem-crescimento-recorde-de-24-31-em-2020>. Acesso em: 15 de março de 2021.

De forma geral, os assuntos tratados adiante terão como objetivo dissertar sobre a aplicabilidade dos critérios da impenhorabilidade da pequena propriedade rural às propriedades de maior porte, vez que, se a penhora da pequena ocasiona em prejuízo de determinada extensão, a constrição de propriedade de maior tamanho ocasiona prejuízos ainda maiores, como será teorizado a diante.

## 2. A EVOLUÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE RURAL NO BRASIL

Ao longo de mais de 500 anos de história desde a colonização portuguesa, o Brasil sempre teve suas terras demarcadas com o objetivo de serem utilizadas para a exploração de seus recursos, para tanto, durante toda a história diversos dispositivos foram criados na tentativa de regulamentar tal exploração, como veremos a seguir.

### 2.1. A HISTÓRIA DA PROPRIEDADE RURAL NO BRASIL

Desde que se tem notícia da humanidade, se tem notícia de que a mesma se divide em sociedades, que por sua vez se dividem em suas propriedades. Para <sup>2</sup>Rousseau, a propriedade foi a razão para existência de desigualdades e individualidades, para o filósofo, o homem tem a necessidade de possuir mais que o outro, tanto poder quanto riquezas. Já para <sup>3</sup>Locke, a propriedade é um direito natural e fundamental intrínsecos ao ser humano, conceito adotado até hoje por todas as sociedades, inclusive a do Brasil desde o início desta.

O primeiro registro que se tem de uma regulamentação sobre as propriedades rurais brasileiras é datado de 1375, a Sesmaria, como foi chamado, tratava-se de um sistema que dispunha acerca da distribuição de terras para produção agrícola. Criado ainda em Portugal, o referido sistema seria implementado futuramente em terras brasileiras, por volta de 1532 quando Martim Afonso de Souza, capitão da capitania hereditária de São Vicente, concedeu uma sesmaria a Pedro de Góes.

Acontece que o sistema não trazia resultados muito satisfatórios, isso porque por diversas vezes as terras eram concedidas a pessoas célebres e privilegiadas, porém, não

---

<sup>2</sup> Rousseau, Jean Jaques, Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens, trad. De Iracema Gomes Soares e Maria Cristina Roveri Nagle, São Paulo: Ática, 1989.

<sup>3</sup> Locke, J. Dois Tratados sobre o Governo, tradução de Julio Fischer, 1. edição, São Paulo: Martins Fontes, 1998.

necessariamente capazes de explorar todo o potencial da propriedade, restringindo-se apenas ao pagamento dos impostos inerentes ao imóvel.

Pelos motivos acima, em julho de 1822 o sistema de sesmarias foi extinto pelo governo português, isso porque o regulamento trouxe mais malefícios do que benefícios. Em 1850, já após a proclamação da independência política do Brasil, fora criado um novo regramento, a chamada “Lei de Terras”, ou “Lei N. 601”, o qual era baseado em quatro pontos principais, sendo eles: a impossibilidade de aquisição de terras devolutas por outra forma que não seja a compra ou por estrangeiros; a concessão do título de terras aos que não tiverem a posse confirmada de uma sesmaria; assegurar o domínio da posse da terra àqueles que a obtiveram de forma mansa e pacífica anteriormente a vigência da lei e a assegurar o título de proprietários de terras àquele que antes já o possuía.

Os objetivos da lei 601 de 18 de setembro de 1850 foram devidamente cumpridos e absolutamente reconhecidos, isso porque além de estabelecer regras inovadoras para o sistema jurídico da época e avançar o instituto da posse e propriedade no Brasil, ainda fora responsável por conceituar em seu artigo 3º o que seriam as chamadas “terras devolutas”.

Portanto, diante de todo o exposto, é inegável que a partir deste momento surge o direito agrário no Brasil, porém, embora a lei N.º 601 tenha sido inovadora, de acordo com o professor <sup>4</sup>Raymundo Laranjeira, por conta da insuficiência de pessoal habilitado, tanto para cargos a serviço do ofício do juiz como para inspetores que garantissem o cumprimento da lei acarretaram inúmeras dificuldades de se documentar as áreas, tanto as disponíveis quanto as indisponíveis, ensejando a desvalorização das mesmas e com isso, gerando grande impacto econômico da época.

## 2.2. O DIREITO DE PROPRIEDADE RURAL NAS CONSTITUIÇÕES BRASILEIRAS DE 1891 A 1967

De maneira efetiva, os problemas ocasionados pela inaplicação da lei N.º 601 só foram remediados com a promulgação da Constituição Federal de 1891, a qual em seu artigo 64, transferia para os Estados as terras devolutas, reservando à união apenas as terras que seriam utilizadas por militares, tanto para a defesa de fronteiras quanto para outras construções inerentes ao exercício militar.

---

<sup>4</sup> Ob. cit., p. 18.

Outrossim, apesar do diferencial desta constituição abordar temas com o intuito de consertar as antigas carências, não deixou de prestigiar o instituto da propriedade privada, porém, nada de forma significativa, já que a constituição ainda era reflexo da sociedade antiquada e aristocrata da época. Dispunha em seu <sup>5</sup>artigo 72 que a “*Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade*” e no “§ 17. “*O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade, ou utilidade pública, mediante indenização prévia.*”. Ainda sob a luz desta constituição, fora criado o primeiro Código Rural, que embora vigorasse apenas no Rio Grande do Sul, promoveu grandes avanços no direito agrário, disciplinando sobre os contratos agrários e inúmeros aspectos inerentes a imóveis, os quais se aplicam inclusive a propriedades rurais.

Sob o comando de Getúlio Vargas, a Constituição Federal de 1934 e com um viés voltado para os direitos trabalhistas e até mesmo para a famigerada “função social da propriedade”, isto é, trouxe em seu diploma legal, dispositivos que contemplam os direitos do trabalhador rural, ressaltou os critérios para a aquisição de propriedade rural através do instituto do usucapião e inovou quando dispôs, em seu artigo <sup>6</sup>126, que “*Serão reduzidos de cinquenta por cento os impostos que recaiam sobre imóvel rural, de área não superior a cinquenta hectares e de valor até dez contos de réis, instituído em bem de família*”, reforçando a ideia de que a propriedade rural, sobretudo a de pequeno tamanho, deve ser protegida pela lei, por uma questão de justiça.

Portanto, não resta dúvida que a constituição de 1934 enaltece a importância da democracia, da propriedade e do trabalho, trata-se de um instrumento jurídico que demonstra a importância desta atividade e como a mesma afeta diversas outras.

Adiante, contrariando as expectativas, a <sup>7</sup>constituição de 1937 marca um retrocesso no tocante a propriedade rural e em geral, isso porquê ao contrário de sua antecessora, a nova carta magna dispõe brevemente sobre direitos sociais relacionados a propriedade. O posicionamento antidemocrático trata-se de um reflexo da afinidade do então Presidente

---

<sup>5</sup> BRASIL. Constituição (1891). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao91.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao91.htm). Acesso em 30 de junho de 2021.

<sup>6</sup> BRASIL. Constituição (1934). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao34.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao34.htm). Acesso em 04 de julho de 2021.

<sup>7</sup> BRASIL. Constituição (1946). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao46.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao46.htm). Acesso em 04 de julho de 2021.

da República Getúlio Vargas com o autoritarismo polonês e alemão, que viria a ser motivo da Segunda Grande Guerra.

Após nove anos e uma guerra de tensões políticas da época, em 1946 promulga-se então uma nova Constituição Federal, a mais democrática desde a Constituição de 1934. Nesta, os direitos celebrados na antiga Lei Maior foram reiterados, dando maior ênfase na regulamentação de impostos inerentes a propriedade rural, impostos estes que foram aplicados como forma de incentivo fiscal para os produtores, mas, ao mesmo tempo, articulados para serem cobrados e distribuídos de forma socialmente justa, ou seja, seriam cobradas maiores alíquotas das maiores propriedades e, proporcionalmente menores relativas às pequenas propriedades.

Ademais, a Constituição de 46 marca o uso da propriedade em prol do bem estar social, utilizando-se de dispositivos que regulamentava a desapropriação de terras. No que tange ao assunto, doutrina Loureiro que <sup>8</sup>*“O preceito supra constitui um marco jurídico, porque prevê a desapropriação por interesse social e, sobretudo, aponta um norte à legislação infraconstitucional, no sentido de assegurar a justa distribuição e igual oportunidade de acesso à propriedade. Pela primeira vez, em nosso ordenamento, passou-se a exigir do proprietário não somente uma abstenção, um não-fazer, mas uma teia de atos positivos, concretos, de exploração econômica do imóvel rural. A propriedade passou a ser um direito-dever, em nosso direito positivo”*. Em outras palavras, pela primeira vez a propriedade passou a ser vista como um item essencial ao cidadão, e não só como riqueza dos proprietários.

Já em 1967 é promulgada a <sup>9</sup>Constituição durante o período de ditadura militar, no qual, embora o cenário político fosse de extremos, ao que toca a propriedade, a nova carta magna fora amena, isto é, não promoveu muitos direitos além dos que já eram anteriormente reconhecidos, mas inovou quando coloca a propriedade como direito e garantia de cada um, mas também na seara da ordem econômica e social.

---

<sup>8</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. A propriedade como relação jurídica complexa. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

<sup>9</sup> BRASIL. Constituição (1967). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao67.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao67.htm). Acesso em 04 de julho de 2021.

### 2.3. O DIREITO DE PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

É certo que os direitos agrários e as regulamentações de propriedades rurais ocorrem no Brasil desde antes mesmo da proclamação da independência, porém, nunca da forma que fora abordado pela <sup>10</sup>Constituição Federal de 1988, diploma este que ainda vigora.

A partir desta lei, a “função social da propriedade” entra em voga e passa a ser um dos principais argumentos em demandas jurídicas da atualidade, tanto de formas favoráveis a manutenção da posse quanto para a desapropriação de terras. Porém, do que se trata o instituto da função social da propriedade?

Para responder à questão supra, precisamos ir até o artigo 2º da Lei <sup>11</sup>Nº 4.504, de novembro de 1964, ou, Estatuto da Terra, ou até mesmo no artigo 186 da própria Constituição. Em ambos dispositivos temos a conceituação da função social da propriedade. Com efeito estabeleceu-se que, a terra que cumprisse determinados requisitos, simultaneamente, estaria dentro do referido instituto, ou seja, nos termos do referido artigo, a terra que “favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias; mantém níveis satisfatórios de produtividade; assegura a conservação dos recursos naturais e observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem”, cumprem a função social da propriedade.

Pautada nesses princípios, a atual Carta Magna, promulgada em 1988 estabeleceu diversos dispositivos que regulam sobre os motivos de manutenção de posse, e desapropriação das mesmas, tanto pelas vias jurídicas privadas quanto justificado para fins de reforma agrária, inovação na referida lei.

No diploma legal em tela, todos os direitos supracitados foram ratificados e, como mencionado, fora adicionado um capítulo inteiro regulamentando a política agrícola, fundiária e da reforma agrária, sendo esta última conceituada no artigo 1º, § 1º do Estatuto da Terra, que dispõe que se trata do “conjunto de medidas que visem a promover melhor

---

<sup>10</sup> BRASIL. Constituição (1988). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao88.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao88.htm). Acesso em 05 de julho de 2021.

<sup>11</sup> TERRAS. Estatuto (1964). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm). Acesso em 05 de julho de 2021.



distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade”. Portanto, a propriedade que se enquadrar nos termos do artigo 184 da Constituição Federal, será desapropriada.

### **3. RESTRIÇÕES À PROPRIEDADE PROVOCADAS PELA HIPOTECA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E POR PENHORAS JUDICIAIS**

Embora os efeitos ocasionados pela concessão dos institutos supramencionados no título do presente capítulo sejam de certa forma semelhantes, tratam-se de institutos distintos, gerando restrições diversas.

É certo que a hipoteca, a alienação fiduciária e a penhora geram prejuízos para o demandado a fim de suprir eventual lesão financeira do demandante, fato que, do ponto de vista econômico acaba não acarretando benefício algum, visto que apenas transfere o prejuízo para outro, vez em que a tutela poderia induzir a soluções favoráveis a ambos e não prejuízo a um em detrimento do ressarcimento de outrem.

Com efeito, qualquer restrição a propriedade beneficia apenas o exequente de qualquer ação, deixando os executados em posição desvantajosa, a qual pode se estender a demais indivíduos, físicos ou jurídicos que possuam correlação com o mesmo, entretanto, quais as distinções entre os respectivos institutos e seus efeitos?

#### **3.1. DAS RESTRIÇÕES GERADAS PELA HIPOTECA**

Doutrina <sup>12</sup>Maria Helena Diniz que “a hipoteca é o direito real de garantia que grava coisa imóvel ou bem que a lei entende por hipotecável, pertencente ao devedor ou a terceiro, sem a transmissão de posse ao credor, conferindo a este o direito de promover a sua venda judicial, pagando--se preferentemente, se inadimplente o devedor”. Consoante com o artigo 1.473 do Código Civil, podemos concluir que a hipoteca se trata de um instrumento jurídico que estabelece um bem imóvel e seus acessórios como garantia para a concessão de crédito, em outras palavras, é a modalidade em que apenas bens imóveis (salvo navios e aeronaves) são dados em garantia em um empréstimo junto a uma instituição bancária.

---

<sup>12</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil: Teoria Geral do Direito Civil. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 526.

O principal efeito da hipoteca é a vinculação da mesma para com a obrigação, isto é, o bem fica à disposição da satisfação, ou não, da dívida do qual é a garantia, de acordo com <sup>13</sup>Lafayette, “um direito real criado para assegurar a eficácia de um direito pessoal”, portanto, podemos entender que, aquele que não cumprir com suas obrigações terá executada a hipoteca de seu bem, cujo exequente poderá propor a chamada execução hipotecária, reclamando a alienação do bem.

### 3.2. DAS RESTRIÇÕES GERADAS PELA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Institucionalizada pela lei 9.514 de novembro de 1997 e, embora a referida modalidade guarde semelhança com a anteriormente mencionada, a alienação fiduciária difere da hipoteca em um dos principais aspectos da propriedade. O proprietário. Enquanto na hipoteca e no processo de penhora o bem é apenas a garantia cuja titularidade ainda pertence ao devedor, na alienação fiduciária o bem que assegura a dívida é de antemão transferido para o credor, que normalmente se trata da instituição financeira a qual se requer a concessão de crédito. A vantagem é que, como o bem já é de titularidade do credor, caso a dívida não seja adimplida, serão necessários menores “esforços jurídicos” para que o credor tome posse da propriedade, enquanto na hipoteca seria necessária uma ação executória, demandando um processo de conhecimento, na alienação fiduciária basta uma ação para formalizar a posse. Outra vantagem é que, por conta dessa segurança proporcionada pela alienação fiduciária, se abre margem para a negociação de melhores condições de empréstimos, seja um crédito maior, uma forma facilitada de pagamento ou até mesmo juros menores, por exemplo.

Outra diferença substancial na alienação fiduciária é a possibilidade de se gravar bens móveis, como veículos, por exemplo.

### 3.3. DAS RESTRIÇÕES GERADAS PELA PENHORA JUDICIAL

Abordado no artigo 1.431 do Código Civil, o penhor se trata da entrega do bem ao credor, independentemente de este ter sido previamente gravado como garantia, senão, vejamos o que diz o diploma legal supramencionado:

---

<sup>13</sup> Lafayette, op. Cit., § 173, p. 410; RF, 99:81; RJE, 2:47; Bol, AASP, 1.833:8

*"Constitui-se o penhor pela transferência efetiva da posse que, em garantia do débito ao credor ou a quem o represente, faz o devedor, ou alguém por ele, de uma coisa móvel, suscetível de alienação"*

Em outras palavras, trata-se de segurar um bem do devedor para que o mesmo seja utilizado para a quitação da dívida com o credor, sendo uma forma de obrigar o credor a cumprir com suas obrigações.

Disciplinados pelos artigos 831 a 836 do Código de Processo Civil Brasileiro, o processo de penhora inicia-se após esgotadas as tentativas de se obter o pagamento da dívida.

Podemos dizer que, embora, a penhora não dependa de prévia gravação do bem como hipotecado ou alienado, nos casos em que já existe objeto previamente indicado para a execução, a penhora se trata de um estágio após a verificação da existência do bem passível de venda ou adjudicação.

Isto posto, cabe salientar que a quantidade de bens penhorados serão somente os que se façam suficientes para o pagamento da dívida e, caso após a alienação haja excedentes, estes serão devolvidos ao credor.

Portanto o processo de penhora se inicia após, em processo de execução de sentença ou de título executivo extrajudicial o credor não se manifesta a fim de realizar o pagamento.

Verificada esta hipótese, o juiz determinará que se proceda a penhora de bens do devedor.

Vale salientar que a penhora dos bens não é ainda o pagamento da dívida, apenas uma garantia de que ela será paga.

Após a penhora de um bem que se enquadra nos requisitos dos artigos 833 a 835, o credor ainda poderá renegociar a dívida ou até mesmo quitá-la para que não perca a posse do bem, sendo alienado ou adjudicado.

Ocorre é que, no âmbito rural o rito se difere, como exposto no parágrafo único do artigo 1.431 do Código Civil, senão, vejamos:

*"No penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas empenhadas continuam em poder do devedor, que as deve guardar e conservar."*

Pois bem, muito embora o bem já esteja penhorado, se tratando de propriedade rural ou para fins de exercício da atividade agrária, o mesmo deve permanecer sob a custódia do devedor, que deve continuar a mantê-lo.

A priori tal dispositivo pode até mesmo ser visto como uma espécie de “tempo até o executado se organizar para a desapropriação”, porém, este tempo pode ser até mesmo ainda mais prejudicial para o mesmo, isso porquê além, do mesmo já possuir dívidas, é possível dizer que se torna até mesmo impossível conseguir algum tipo de crédito para a manutenção da propriedade, portanto, ratificando o raciocínio de que a penhora do bem rural produtor só é vantajoso para o credor, sequer restando margem para o produtor se reerguer da “turbulência financeira” em que se encontra.

### 3.3.1. DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL

Além de assegurado pelo artigo 5º, XXVI, da Constituição Federal Brasileira e, consolidada a pelos <sup>14</sup>tribunais, o instituto da impenhorabilidade da pequena propriedade rural já se trata de prática garantida no ordenamento jurídico brasileiro, isto é, de acordo com a sessão virtual encerrada em 18 de dezembro de 2020, que procedeu o julgamento do Recurso Extraordinário com Agravo 1038507, a propriedade que for considerada pequena, na assepsia da lei, ou seja, com área inferior a quatro módulos fiscais, cujo o trabalho seja despendido pela família e a dívida seja contraída em prol da própria atividade rural, esta seria amparada pelo referido instituto. Neste caso, mesmo que a família produtora possua outras propriedades rurais, esta referida estará imune a qualquer constrição executável, em analogia com o artigo 1º da lei 8009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Por outro lado, diverge o ministro Luís Roberto Barroso, que destaca que a decisão pode afetar o mercado de crédito rural para pequenos produtores, isso porque uma vez que a instituição bancária possui poucos bens para tomar como garantia, ou até mesmo nenhum, esta pode tomar a decisão de não conceder crédito algum, visando a possibilidade de não ter seu crédito honrado e sequer uma garantia para tanto.

Outrossim, em texto do recurso especial 1.408.152 - PR (2013/0222740-5) julgado pelo Ministro Luis Felipe Salomão, o magistrado explica que a propriedade é impenhorável

---

<sup>14</sup> Pequena propriedade rural é impenhorável para pagamento de dívidas. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=457889&ori=1>. Acesso em 13 de julho de 2021

independentemente de ser a única da família ou não e dispensada a necessidade da família residir na propriedade, a impossibilidade da penhora ocorre em decorrência do entendimento da importância do bem para a manutenção das famílias que sobrevivem a partir do trabalho nessa propriedade, isto é, o objetivo desta decisão é assegurar o patrimônio necessário para manter as famílias e inclusive afastar eventual possibilidade de hipoteca.

Ainda no mesmo texto, o ministro entende que é muito comum que núcleo familiar esteja completamente envolvido nas atividades agrárias, e que, portanto, é de rigor a proteção da manutenção da posse para que assim continue sendo.

Neste diapasão, é entendível que os princípios que tornam a pequena propriedade rural impenhorável, podem ser aplicados em maior escala, isto é, utilizados em julgamentos acerca da impenhorabilidade de qualquer propriedade rural que demonstre a possibilidade de reverter eventual penhora com força de sua própria produção.

#### **4. OS DANOS SOCIOECONÔMICOS PROVOCADOS PELA EXECUÇÃO DOS BENS RURAIS**

Ao longo do presente trabalho foram citados de forma superficial os danos que as medidas constritivas da propriedade rural podem causar, que são inúmeros. Neste capítulo iremos tratar dos danos ocorridos em dois pilares da atualidade: a economia e o emprego, que de forma geral, um não existe sem o outro.

Como dito, já foram mencionadas quais são as principais medidas constritivas, mas afinal, quais danos estas podem causar?

Não obstante das dificuldades que o produtor rural encontra devido à instabilidade econômica nacional e internacional é possível que agricultor tenha que lidar com o impacto de ter sua propriedade executada.

Se atualmente a simples variação do dólar é capaz de influenciar toda uma cadeia de produção agrícola, o impedimento da produção de uma única propriedade pode ocasionar danos em diversos outros setores da economia, senão, vejamos a seguir.

Um produtor de <sup>15</sup>algodão realiza a hipoteca de sua fazenda para realizar a compra de maquinário agrícola pra realizar a plantação. Durante o crescimento da planta, uma terrível praga arruína toda a lavoura, a qual não possuía seguro. Frente tal situação, após ter investido todo o capital disponível e diante de tamanho prejuízo o produtor não consegue honrar a dívida que realizou para investir na produção. Ante os fatos, a instituição financeira executa o contrato de hipoteca, penhorando e levando o bem a leilão.

A partir deste ponto, qualquer chance de se reerguer que o lavrador possuía acaba, o novo proprietário tem a possibilidade de dar continuidade a antiga produção de algodão, mas se não o fizer, o impacto será ainda maior.

No caso hipotético em tela o dano se estende a toda uma cadeia, isto é, automaticamente o valor da matéria-prima aumenta, fazendo com que a indústria da fiação sofra com a elevação do valor e com a escassez de mercado. O prejuízo desta indústria será repassado

---

<sup>15</sup> Cadeia produtiva do algodão. Disponível em: <https://www.cidadeecultura.com/cadeia-produtiva-algodao/>. Acesso em 20 de julho de 2021

para a indústria da tecelagem, que vai encontrar os mesmos problemas, assim como a indústria de confecção, até finalmente chegar ao varejo, onde o prejuízo de uma propriedade rural desativada, temporariamente ou definitivamente é repassado ao consumidor, que enfrentará dificuldades para a aquisição do produto final.

Além dos danos econômicos mencionados, é possível identificarmos problemas em uma já complexa questão nacional, o desemprego. Diante de todos os problemas descritos, um dos primeiros cortes de custos acontece no quadro de funcionários, isto é, a indústria que enfrenta dificuldades de manter sua operação e, embora a demanda permaneça a mesma, a produção é reduzida, acaba se vendo obrigada a dispensar funcionários, haja vista que um número reduzido já se torna suficiente para a demanda.

Não obstante, os funcionários responsáveis pela própria propriedade correm o risco de também perderem seus empregos, haja vista que a mesma enfrentará os mesmos problemas das indústrias mencionadas acima, ou até mesmo será desativada.



## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou dissertar sobre os problemas acarretados pela constrição de um bem produtor, independentemente de seu porte, elencando os inúmeros fatores que, de forma geral, são mais prejudiciais do que benéficos para o devedor e até mesmo para a sociedade.

O fato de se retirar o meio por qual possivelmente o devedor arrecadaria a quantia necessária para quitar a dívida por si só se mostra antieconômico, visto que tal prática apenas corrobora com o enriquecimento de um em detrimento do prejuízo de outro.

Outrossim, como explicitado, a prática da penhora beneficia apenas o exequente em detrimento do prejuízo não só do executado, mas também todos os setores que o mesmo movimenta com sua produção, por menor que seja.

Neste passo, nas palavras do Desembargador Gamaliel Seme Scaff, <sup>16</sup>*“quem conhece minimamente a realidade do trabalho na agricultura, com todas as dificuldades que isto representa, impossível não considerar que nessa atividade se envolva todo o núcleo familiar, direta ou indiretamente. Também aqui há de imperar a presunção juris tantum, admitindo prova em contrário cujo ônus será da parte a quem interessar, nunca do agricultor”*.

Portanto, uma vez que a premissa para não se penhorar a pequena propriedade, além das questões técnicas, se trata de, nas palavras do inciso II do artigo 4º do Estatuto da Terra:

*“...Propriedade Familiar”, o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico...”*

---

<sup>16</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª turma). Recurso Especial, STJ - REsp: 1408152 PR 2013/0222740-5, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 01/12/2016, Data da Publicação: 01/12/2016 Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/433552883/recurso-especial-resp-1408152-pr-2013-0222740-5/relatorio-e-voto-433552889> . Acesso em 29/07/2021.

Desta feita, é plenamente possível entender que, nos casos das pequenas propriedades familiares, os entes do proprietário dependem da produção rural para sobreviver e, neste sentido, os funcionários das propriedades de maior porte também dependem da produção rural para levar o sustento para suas famílias, as quais representam inúmeros núcleos familiares dependendo de uma propriedade.

Por outro lado, o decreto da impenhorabilidade de qualquer propriedade não deve significar a impunidade frente a inadimplência do devedor, é possível que medidas judiciais sejam tomadas antes da penhora, desde audiências de conciliação e tentativas de acordo até mesmo sentenças que julguem de forma a garantir a manutenção da posse em favor do executado e que, ainda assim determinem o pagamento da dívida, empregando uma forma de para que o mesmo utilize a propriedade como ferramenta de geração de riquezas para o adimplemento da dívida.

Portanto, diante de todo exposto e sustentado na presente monografia, a manutenção da posse e a aplicabilidade do instituto da impenhorabilidade da pequena propriedade rural a propriedades de qualquer tamanho se trata de questão de justiça.

## REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição (1891). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao91.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao91.htm). Acesso em 30 de junho de 2021.
- BRASIL. Constituição (1934). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao34.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao34.htm). Acesso em 04 de julho de 2021.
- BRASIL. Constituição (1946). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao46.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao46.htm). Acesso em 04 de julho de 2021.
- BRASIL. Constituição (1967). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao67.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao67.htm). Acesso em 04 de julho de 2021.
- BRASIL. Constituição (1988). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao88.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao88.htm). Acesso em 05 de julho de 2021.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª turma). Recurso Especial, STJ - REsp: 1408152 PR 2013/0222740-5, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 01/12/2016, Data da Publicação: 01/12/2016 Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/433552883/recurso-especial-resp-1408152-pr-2013-0222740-5/relatorio-e-voto-433552889>. Acesso em 29/07/2021.
- Cadeia produtiva do algodão. Disponível em: <https://www.cidadeecultura.com/cadeia-produtiva-algodao/>. Acesso em 20 de julho de 2021.
- Cepea/USP e CNA. cnabrazil, 2021. PIB do agronegócio tem crescimento recorde de 24,31% em 2020. Disponível em: <https://www.cnabrazil.org.br/noticias/pib-do-agronegocio-tem-crescimento-recorde-de-24-31-em-2020>. Acesso em: 15 de março de 2021.
- DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil: Teoria Geral do Direito Civil. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 526.

Flávio, T. Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4. Forense: Grupo GEN, 2020. 9788530989361. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989361/>. Acesso em: 22 julho

Lafayette, op. Cit., § 173, p. 410; RF, 99:81; RJE, 2:47; Bol, AASP, 1.833:8

Locke, J. Dois Tratados sobre o Governo, tradução de Julio Fischer, 1. edição, São Paulo: Martins Fontes, 1998.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. A propriedade como relação jurídica complexa. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

FERREIRA, M.B.; SILVA, M.C.R. Direito Agrário Brasileiro, 12ª edição. Atlas: Grupo GEN, 2016. 9788597009118. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597009118/>. Acesso em: 10 de junho de 2021

Pequena propriedade rural é impenhorável para pagamento de dívidas. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=457889&ori=1>. Acesso em 13 de julho de 2021.

Rousseau, Jean Jaques, Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens, trad. De Iracema Gomes Soares e Maria Cristina Roveri Nagle, São Paulo: Ática, 1989.

TERRAS. Estatuto (1964). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm). Acesso em 05 de julho de 2021.