

Pequena propriedade rural é impenhorável

Por Mauri Nascimento, advogado

Dentro do perfil fundiário e sócio econômico, nos deparamos sempre com a supremacia do economicamente mais forte, na elaboração do contrato de adesão.

E não é sem razão, salvo melhor juízo, que mesmo com todas as garantias asseguradas na Constituição Federal ao segmento do setor agropecuário, e falamos também da legislação infraconstitucional (Lei 4.819/1965 - Sistema Nacional do Crédito Rural, 8.171/1991 - Lei Agrícola, 13.986/2020 - Lei do Agro, Manual do Crédito Rural-MCR e Conselho Monetário Nacional-CMN), como cediço a cláusula de garantia presente na Cédula Rural ou Bancária, é redigida pelo financiador, em seu exclusivo interesse, violando aos princípios da probidade e da boa-fé (art. 422 do Código Civil Brasileiro).

Destaca-se aqui, por oportuno e pertinente, que em regra geral, como os contratos rurais, são renovados a cada safra, através das Cédulas Rural ou Bancárias, indagam se serão mantidas as mesmas garantias, o que nem poderia ser diferente, pois sempre recaem sobre a propriedade rural, maquinário ou penhor mercantil; e ao contrário do previsto legalmente, ou seja a garantia hipotecária, estabelecem a modalidade de garantia em Alienação Fiduciária, contrariando os princípios da boa fé objetiva e lealdade

contratual.

E convenhamos que o homem comum desconhece os efeitos jurídicos do que seja uma Alienação Fiduciária, que em verdade transfere a propriedade ao fiduciante, ficando o produtor rural, apenas com a posse precária de sua propriedade rural.

Aliás, se fosse dado saber que implica na perda de sua propriedade, passando muitas vezes de geração em geração, com absoluta certeza não outorgava a garantia, diante da vulnerabilidade da atividade rural, que nada mais é, que uma empresa a céu aberto.

No dizer de NESTOR DUARTE 'in' Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência 2ª Edição São Paulo: Manole, pág. 114:

...em regra, os motivos que impelem o agente à realização de um negócio jurídico são irrelevantes, porém o processo psíquico para a formação da vontade é relevante, de modo que, se a declaração decorrer de noção inexata ou de falsa ideia a respeito do objeto principal ou acerca de pessoa, ou, ainda, sobre a norma jurídica (art. 139), poderá caracterizar-se erro, que é vício capaz de levar a anulação do negócio. Conquanto equiparada pelo legislador, difere a ignorância do erro, pois aquela significa a ausência completa de conhecimento, e este, o conhecimento inexato.

Assim não obstante entender, comungando

leitura obrigatória do Mestre Lutero de Paiva Pereira 'Ilegalidade da Alienação Fiduciária - Em Garantia de Crédito Rural 2ª Edição, tratasse de ato jurídico imperfeito, pois a consolidação da propriedade fiduciária, encontra-se assentada em cláusula não autorizada para operação de crédito rural. Se o título que embasa a contratação é uma CCR ou CCB, não faz diferença, posto que autorizadas pelo Conselho Monetário Nacional em seu MCR 3.1.1, dada a natureza específica do contrato, desafiando qualquer contrariedade dos termos da legislação.

De conseqüente, sem evoluir na linha do ato jurídico imperfeito, o SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, em recente decisão, asseverou: "A PEQUENA PROPRIEDADE RURAL, NÃO PODE SER PENHORADA PARA SALDAR DÍVIDAS, MESMO QUANDO DADA EM GARANTIA FIDUCIÁRIA. A TERRA QUE SUSTENTA A FAMÍLIA É PROTEGIDA PELA CONSTITUIÇÃO - E ESTE ESCUDO PREVALECE SOBRE CONTRATOS PRIVADOS" (RESP. 2233/RS)

Vale dizer a terra que serve de instrumento de trabalho e sustento para o produtor rural e sua família, goza de proteção especial não podendo ser retirada para saldar dívidas, nem mesmo aquelas contraídas com instituições financeiras mediante garantia real. Não é que a dívida vai deixar de existir, mas sim, o imóvel rural

fica resguardado e eventual tentativa de alienação judicial ou extrajudicial.

Vale gizar que esta condição prevalece para o produtor que esteja inserido no art. 5º XXVI da CF/88, e legislação infraconstitucional, desde que enquadre-se dentro das metragens de 4 módulos fiscais, definidos pelo INCRA, o qual varia de município para município e região, destacando que o mesmo tamanho de terras pode ser 'pequena propriedade' em uma região e não em outra.

Assim o alcance desta decisão do STJ, dentro do contexto sócio econômico do país, preservando o campo, trará dignidade, produção de alimento e equilíbrio social, pois sem o pequeno produtor, não há segurança alimentar, sem falar no êxodo rural.

"O mais fundamental dos direitos fundamentais, isto é, o direito à vida (Art. 5º CF), é garantido pelo mais fundamental dos direitos sociais, ou seja, o direito à alimentação (Art. 6º da CF)" (In Alongamento de Dívida Rural Teoria e Prática 3ª Edição - Prof. Lutero Paiva Pereira.

Portanto, sem a preservação da segurança do produtor rural em suas terras, não há como manter-se os direitos fundamentais consagrados nos artigos 5º e 6º da CF, que é o direito ao alimento e à vida, pois sem o alimento não existe vida.