



PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO: INSTITUIÇÃO SOBRE A PEQUENA PROPRIEDADE RURAL NÃO EXPLORADA PARA SUBSISTÊNCIA FAMILIAR

RURAL HERITAGE AT AFFECT: INSTITUTION OVER SMALL RURAL PROPERTY NOT EXPLOITED FOR FAMILY LIVELIHOOD

HENRIQUE RODRIGUES MEDEIROS* | CAROLINA MERIDA** | FABRÍCIO MURARO NOVAIS***

RESUMO

A pesquisa tem por tema o Patrimônio Rural em Afetação – PRA. O problema de pesquisa consiste em responder como compatibilizar a instituição do PRA sobre a pequena propriedade rural. A Lei 13.986/2020 foi idealizada como um marco legislativo que traria benefícios ao produtor rural, por meio da facilitação de crédito e redução das alíquotas de juros. Foi criado o PRA como uma nova espécie de garantia para fomentar as operações de crédito, porém os produtores rurais com áreas de até 4 módulos fiscais não foram contemplados com a utilização desse instrumento. O objetivo geral da pesquisa é investigar em que medida a instituição de PRA sobre imóveis com área de até 4 módulos fiscais continua proporcionando segurança jurídica ao credor. O método de investigação é dedutivo e a técnica de pesquisa bibliográfica. Os resultados apontam que a vedação da instituição do PRA sobre pequenas propriedades rurais busca garantir segurança jurídica ao credor para não ser surpreendido com eventual declaração de impenhorabilidade, obstaculizando a expropriação do imóvel em caso de inadimplemento. Ocorre que a impenhorabilidade deve ser considerada não apenas em razão do tamanho da área, mas também avaliar o regime de exploração do imóvel.

Palavras-chave: Patrimônio Rural em Afetação; Pequena Propriedade Rural; Lei do Agro.

ABSTRACT

The theme of the research is Rural Heritage in Affectation - PRA. The research problem consists of answering how to make the institution of the PRA compatible with small rural properties. Law no. 13,986/2020 was designed as a legislative framework that would bring benefits to rural producers, through credit facilitation and reduction in interest rates. The PRA was created as a new type of guarantee to encourage credit operations, but rural producers with areas of up to 4 fiscal modules were not covered by the use of this instrument. The general objective of the research is to investigate to what extent the institution of PRA to properties with an area of up to 4 fiscal modules continues to provide legal security to the creditor. The research method is deductive and the technique is bibliographical research. The results indicate that the prohibition of the PRA institution on small rural properties seeks to guarantee legal security for the creditor so as not to be surprised by a possible declaration of unseizability, hindering the expropriation of the property in case of default. It turns out that unseizability must be considered not only due to the size of the area, but also evaluates the property's exploitation regime.

Keywords: Affected Rural Heritage; Small Rural Property; Agricultural Law.

* Mestrando em Direito pelo PPGDAD da Universidade de Rio Verde (UNIRV). Advogado. Bolsista FAPEG.
henriquemedeirosadvogados@gmail.com

** Pós-Doutora em Direito Público pela Universidad de Las Palmas de Gran Canaria – Espanha. Doutora em Direito Público pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos – Unisinos. Professora Titular da Faculdade de Direito da UNIRV. Docente permanente do Programa de Mestrado Profissional em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento da Universidade de Rio Verde (UNIRV). Procuradora do Município de Rio Verde-GO.
merida@unirv.edu.br

*** Doutor e Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP). Professor Adjunto da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS). Professor Permanente do Mestrado Profissional em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento da Universidade de Rio Verde (UniRV). Ex-Assessor de Ministro Presidente do STF e de Ministra do STJ. Consultor Jurídico.
fabriciomuraro@uol.com.br

Recebido em: 17-03-2024 | Aprovado em: 30-10-2024



SUMÁRIO

**INTRODUÇÃO; 1 CONCEITO DE PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO; 2 PRA: REQUISITOS PARA A INSTITUIÇÃO E AS VEDAÇÕES LEGAIS; 3 (IM)POSSIBILIDADE DE INSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO SOBRE PEQUENAS PROPRIEDADES RURAIS COM/SEM FUNDAMENTO NA IMPE-
NHORABILIDADE; CONCLUSÃO, REFERÊNCIAS.**

■ INTRODUÇÃO

A exploração de atividades no setor agropecuário demanda volume financeiro significativo, seja para custear a produção ou para realizar investimentos necessários à exploração rural, o que leva o produtor a acessar financiamentos públicos e/ou privados, seja diretamente perante as instituições financeiras e cooperativas de crédito, seja por meio de linhas de crédito para aquisição de insumos fornecidas por empresas privadas que operam no setor.

Durante o caos gerado pela pandemia do Coronavírus, visando aquecer a economia, a Câmara Federal dos Deputados votou e converteu a Medida Provisória n. 897/2019 na Lei n. 13.986/2020, que ficou popularmente conhecida como Lei do Agro.

A referida legislação foi idealizada como sendo um marco legislativo que traria benefícios ao produtor rural, pois ao criar o Fundo Garantidor Solidário, a Cédula Imobiliária Rural – CIR, ao fazer alterações na Lei da Cédula de Produto Rural – CPR e criar o Patrimônio Rural em Afetação – PRA, uma nova modalidade de garantia real, proporcionaria maior segurança jurídica ao credor, concedente de empréstimos e/ou financiamentos, por consequência, facilitaria aos produtores rurais o acesso ao crédito com possíveis reduções nas taxas de juros e procedimentos de contratações mais ágeis.

Dentre as modificações e novidades trazidas pela referida legislação, sobressai o instituto denominado Patrimônio Rural em Afetação, que garante ao credor maior segurança na certeza de recebimento do empréstimo/financiamento, pois se trata de uma garantia real prestada a quem financia o setor agropecuário e simultaneamente, diminui o custo dos financiamentos, contribuindo para continuidade das atividades do setor agropecuário.

Esta nova modalidade de garantia, possibilita ao proprietário de um determinado imóvel rural sua divisão em frações, permitindo a utilização de partes diferentes de um mesmo imóvel rural para garantir credores diversos, por consequência, amplia o acesso ao crédito privado, vez que está atrelado, exclusivamente, à emissão de Cédulas de Produto Rural - CPR e a nova Cédula Imobiliária Rural - CIR.

Apesar de ter sua criação justificada pelo fomento das operações de crédito e redução da taxa de juros gerada pela segurança jurídica propiciada ao credor, sua instituição é vedada sobre imóveis rurais de até 4 (quatro) módulos fiscais e, portanto, excluiu importante parcela de produtores rurais brasileiros.

De acordo com dados do Censo Agro 2017, 77% dos estabelecimentos agropecuários brasileiros são classificados como de agricultura familiar (estabelecimentos de até 4 módulos fiscais), nestes estabelecimentos são produzidos o equivalente a 23% de toda a produção

agropecuária¹. Esses pequenos produtores rurais são responsáveis por parcela significativa da produção agropecuária nacional, mas, ainda assim, pelo fato de seus imóveis rurais ter área de superfície de no máximo 4 (quatro) módulos fiscais², não podem ser utilizados para instituição do patrimônio em afetação como garantia na tomada de crédito privado, seja pela emissão de CPR ou de CIR.

O intuito da legislação, ao vedar a instituição do Patrimônio Rural em Afetação sobre pequenos imóveis rurais, era dar segurança jurídica ao credor, evitando possíveis alegações de que o imóvel rural é impenhorável, o que afastaria a possibilidade de expropriação da garantia em caso de inadimplemento. No entanto, para que haja o reconhecimento da impenhorabilidade do pequeno imóvel rural não basta apenas a comprovação de que a área é menor que 4 módulos fiscais, exige-se, cumulativamente, que o imóvel além de pequeno, seja explorado pelo produtor rural e por sua família atendendo sua subsistência.

O presente artigo tem por objetivo investigar em que medida a instituição de Patrimônio Rural em Afetação sobre imóveis rurais com área total de até 4 (quatro) módulos fiscais, continuaria proporcionando segurança jurídica ao credor, capaz de autorizar sua instituição, justificando uma alteração legislativa adequada para alcançar maior número de produtores.

O trabalho está dividido da seguinte forma: (i) em primeiro momento, analisaremos os aspectos gerais do Patrimônio Rural em Afetação criado pela Lei n. 13.986/2020; (ii) na sequência, estudaremos os requisitos para criação e as vedações na instituição do Patrimônio Rural em Afetação; (iii) por fim, analisaremos a compatibilidade da instituição do Patrimônio Rural em Afetação sobre imóveis rurais com áreas de até 4 (quatro) módulos fiscais. Ao final, apresentaremos as conclusões.

Para tanto, utilizamos do método dedutivo e da técnica de pesquisa bibliográfica, por meio de estudos da legislação, da doutrina e de artigos acadêmicos sobre o assunto, os quais possibilitaram a leitura, reflexão e conhecimento, de modo a sistematizar as informações relevantes sobre o objeto de estudo.

1. CONCEITO DE PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO

A teoria da afetação tem origem no final do século XIX com a intenção de quebrar a doutrina da unicidade patrimonial e permitir a criação de patrimônios especiais, separados do patrimônio comum, para cumprir destinação específica.

Segundo Rocha³, o patrimônio é uma universalidade de direitos reais e obrigacionais, ativos e passivos, com expressão pecuniária, pertencente à pessoa natural ou jurídica. É único

¹ IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo agropecuário: resultados definitivos 2017*. 2017. Disponível em:

<https://censoagro2017.ibge.gov.br/resultados-censo-agro-2017/resultados-definitivos.html> Acesso em: 20 jan. 2024.

² Módulo fiscal é uma unidade de medida, em hectares, cujo valor é fixado pelo INCRA. A dimensão de um módulo fiscal varia de acordo com o município onde está localizada a propriedade.

³ ROCHA, Mauro Antônio. *O regime da afetação na incorporação imobiliária*. 2006. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/o-regime-da-afetacao-patrimonial-na-incorporacao-imobiliaria>. Acesso em: 20 jan. 2024.

e permanece ligado à pessoa por toda a sua existência, independentemente da variação ou mutação desses direitos. Do conceito da unicidade patrimonial é que decorre o princípio da garantia, pelo qual o credor tem no patrimônio do devedor a garantia de seu crédito, o que lhe permite penhorar e levar à praça bens adquiridos a qualquer tempo, suficientes para a satisfação de seu interesse.

A universalidade e a unidade do patrimônio não impedem, entretanto, que bens e direitos individualmente considerados, sejam alienados ou afetados para finalidades determinadas. Pelo princípio da afetação uma parcela dos bens e direitos permanecerá segregada no patrimônio comum da pessoa para atender a um fim específico, de garantia, transferência ou de utilização.

Para Chalhub⁴, p. 65, a teoria da afetação admite a segregação patrimonial de acordo com certos encargos que se impõem a bens determinados, os quais passariam a ter uma destinação específica. Portanto, na afetação patrimonial tem-se a existência de massas patrimoniais distintas, constituídas com a precípua finalidade de se alcançar determinados fins jurídicos e econômicos.

A afetação não importa em disposição, destaque ou saída daquela parcela de bens e direitos do patrimônio geral e, sim, em indisponibilidade, eivando de nulidade o ato de alienação e assegurando ao beneficiário o direito de seqüela, caso transferida total ou parcialmente para o patrimônio de outrem.

No direito imobiliário, o regime do patrimônio de afetação é um instituto já bastante conhecido e utilizado. Encontra disciplina na Lei n. 4.591/64⁵, à luz da alteração que lhe provocou a Lei n. 10.931/2004, e foi concebido com o objetivo principal de assegurar a recomposição imediata dos patrimônios individuais dos adquirentes, de fração ideal vinculada à unidade autônoma em construção ou a ser construída, no caso de quebra do incorporador.

Decorre do principal, o objetivo de conferir segurança e confiança ao mercado imobiliário. Outros objetivos secundários, como o controle centralizado dos recursos financeiros destinados à incorporação, a manutenção de contabilidade separada, a fiscalização das obras e do patrimônio de afetação, direta ou indiretamente já estavam contemplados na lei das incorporações.

A figura do Patrimônio Rural em Afetação foi instituída na legislação brasileira com a conversão da Medida Provisória n. 897/2019 na Lei n. 13.986/2020, como uma nova modalidade de garantia real. A novidade legislativa insere-se em um conjunto de normas criadas com o objetivo de fomentar o agronegócio, sobretudo com fito de conferir maior segurança às instituições financeiras e empresas atuantes no setor que trabalham com a concessão de crédito aos produtores rurais, de consequência, aumentando e facilitando o acesso a recursos financeiros a taxas mais atrativas e procedimentos de liberação do crédito mais ágeis.

⁴ CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

⁵ Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) § 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

O Patrimônio Rural em Afetação de que trata a Lei 13.986/2020, de acordo com Calcini⁶, p 89, foi criado como uma forma de estabelecer uma garantia quanto à emissão de Cédula de Produto Rural (CPR) ou operações financeiras por meio da Cédula Imobiliária Rural (CIR).

Conforme descrição do §1º do art. 7º do citado dispositivo legal⁷, no regime de afetação da lei, tanto o terreno, quanto as acessões e as benfeitorias nele fixadas, exceto as lavouras, os bens móveis e os semoventes, constituirão patrimônio rural em afetação, destinado a prestar garantias por meio da emissão de Cédula de Produto Rural - CPR, ou em operações financeiras contratadas pelo proprietário, por meio de Cédula Imobiliária Rural - CIR.

A novidade aqui está no fato de, ao proprietário rural, seja ele pessoa física ou jurídica, ser possível o direcionamento de determinado imóvel, no todo ou em parte, a garantir o pagamento de determinada dívida, por meio da afetação do seu patrimônio. O proprietário rural passa a poder fracionar seu patrimônio para oferece-lo em garantia em diversas operações e para diferentes credores, o que auxilia a obtenção de crédito por poder fornecer garantia direta ao credor sem concorrência com terceiros como acontecia nas garantias hipotecárias.

O Patrimônio Rural em Afetação surge como ferramenta de fomento para o mercado de crédito privado e estrangeiro no agronegócio, buscando simplificar e ampliar o acesso a recursos financeiros aos proprietários de imóveis rurais, mas para que isso fosse colocado em prática seria necessário aumentar a segurança jurídica dessas operações com a criação de garantias mais robustas e menos burocráticas⁸, p. 508.

Esta afetação segrega e vincula o imóvel, exclusivamente à uma operação de crédito cuja indicação consta em seu próprio instrumento contratual, impedindo que o bem se comunique com o patrimônio geral do produtor rural, ou mesmo com os demais patrimônios de afetação eventualmente instrumentalizados sobre partes do mesmo imóvel e que se destinam a outras operações de financiamento.

O novo instituto, nos termos da Lei n. 13.986/2020, é exceção ao princípio da indivisibilidade aplicável às garantias reais típicas, já que possibilita a fragmentação das matrículas das propriedades rurais, gravando apenas parte do bem, como forma de viabilizar o fomento da garantia real⁹, p. 95.

Essa nova modalidade de garantia foi criada com vistas a conferir maior segurança aquele que concede o crédito, uma vez que este passa a ter certeza de qual patrimônio se apropriará em caso de inadimplência do produtor rural, pois a garantia não se comunica com o patrimônio próprio do produtor rural e não pode ser acessado para pagamento de outras

⁶ CALCINI, Fábio Pallaretti. Lei do agro, patrimônio de afetação e efeitos fiscais. In: CALCINI, Fábio Pallaretti. Tributação no Agronegócio: algumas reflexões. Londrina: Thoth, 2023, p 88-95.

⁷ Art. 7º O proprietário de imóvel rural, pessoa natural ou jurídica, poderá submeter seu imóvel rural ou fração dele ao regime de afetação. § 1º No regime de afetação de que trata o caput deste artigo, o terreno, as acessões e as benfeitorias nele fixadas, exceto as lavouras, os bens móveis e os semoventes, constituirão patrimônio rural em afetação, destinado a prestar garantias por meio da emissão de Cédula de Produto Rural (CPR), de que trata a Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, ou em operações financeiras contratadas pelo proprietário por meio de Cédula Imobiliária Rural (CIR).

⁸ REIS, Marcus. *Crédito Rural*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

⁹ SOARES, Daniela Oliveira; RODRIGUES, Rafael Molinari. Patrimônio rural em afetação: uma análise da sua natureza e regime jurídicos após as alterações da Lei n. 14.421/2022. In: QUERUBINI, Albenir; PARRA, Rafaela; CICILATO, Rodolfo; *Direito agrário como instrumento de desenvolvimento do agronegócio brasileiro*. 1. ed., Londrina: ESG LAW asa do Direito, 2023, p. 89-134.

dividas, ou seja, o imóvel rural afetado fica afastado dos efeitos de negócios estranhos ao objeto da afetação, há uma blindagem que confere maior certeza de recebimento do crédito.

2. PRA: REQUISITOS PARA A INSTITUIÇÃO E AS VEDAÇÕES LEGAIS

A instituição do Patrimônio Rural em Afetação como garantia é um direito subjetivo exclusivo do proprietário do imóvel rural. Segundo Pereira¹⁰, p. 8, submeter o imóvel rural ao regime jurídico de Patrimônio de Afetação é direito reservado exclusivamente ao seu proprietário, seja ele pessoa física ou jurídica, nos termos descritos no artigo 7º da Lei n. 13.986/2020.

A instituição de tal instrumento somente poderá ser efetivada se configurados certos requisitos exigidos pela lei, e observadas as vedações legais. Ao optar pela instituição da referida garantia sobre seu imóvel rural, o proprietário rural deverá solicitar o registro da afetação, ao Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde está registrado o imóvel, apresentando os documentos necessários.

Salienta-se que tal solicitação não possui uma forma específica na legislação, basta que o proprietário do imóvel rural se dirija ao cartório e faça o requerimento, não se fazendo necessário nenhum documento com efeito de escritura. O oficial de registro atuará e protocolará o pedido¹¹, p. 43.

Os documentos a serem apresentados, na forma da Lei, são aqueles necessários à comprovação da regularidade do imóvel sobre o qual se pretende gravar a afetação, portanto, deverão ser apresentados: (i) a inscrição do imóvel no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR); (ii) prova do domínio do requerente e da inexistência de ônus de qualquer espécie sobre o patrimônio do requerente e sobre o imóvel rural; (iii) comprovação da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR); (iv) prova da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária do solicitante e da certificação, perante o Sistema de Gestão Fundiária (Sigef) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra); (v) do georreferenciamento do imóvel do qual a totalidade ou a fração está sendo constituída como patrimônio rural em afetação.

Além disto, devem ser comprovados quaisquer atos que modifiquem ou limitem a propriedade do imóvel, bem como ser apresentado o memorial de que constem os nomes dos ocupantes e confrontantes com a indicação das respectivas residências.

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

¹⁰ PEREIRA, Lutero de Paiva. *Patrimônio rural em afetação, cédula imobiliária rural*: Lei n. 13.986/2020. 1. ed. Curitiba: Íthala, 2020.

¹¹ POLETTI. Claudinei Antônio. *A nova Lei do Agro. Comentários a lei n° 13.986/2020 nas questões do agronegócio*. 1. ed. Campo Grande: Contemplar, 2022.

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

Nota-se que a documentação necessária ao registro da afetação é vasta e específica¹², em vista de que, após contraído o crédito, havendo o inadimplemento do débito, o procedimento para a consolidação da propriedade ao credor se dará de maneira automática.

Importante esclarecer que ao instituir a afetação, não há uma transmissão da propriedade para o credor, até porque, para o seu registro, não se faz necessário sequer a indicação do mesmo. Contudo, o procedimento adota a obrigatoriedade de apresentação de todas as informações e documentos necessários à efetivação da transmissão da propriedade, garantindo ao credor que em caso de inadimplemento a propriedade afetada em garantia estará livre e desimpedida para ser transferida.

A lei fez previsão expressa de algumas hipóteses¹³ em que a instituição da afetação patrimonial do imóvel rural é vedada, ou seja, ainda que seja da vontade do proprietário rural a instituição da garantia, a norma jurídica traz impedimento, afastando a possibilidade de alguns proprietários rurais fazerem uso do instituto.

A primeira delas é a instituição da afetação em imóvel já gravado por hipoteca, por alienação fiduciária de coisa imóvel ou outro ônus real. Comenta Pereira¹⁴, que o imóvel que se pretende gravar a afetação deverá estar livre e desembaraçado de qualquer ônus (garantia real). Neste aspecto torna-se necessário frisar que penhor de safra agrícola registrado em imóvel rural não é empecilho para constituição de Patrimônio em Afetação, já que por sua própria natureza, o penhor atingirá apenas a coisa móvel, ou seja, a safra agrícola, e não bem imóvel.

Da mesma forma, a legislação vedou a instituição da afetação patrimonial sobre a pequena propriedade rural com área de até quatro módulos fiscais, e sobre áreas rurais de

¹² Art. 12. A solicitação de que trata o art. 11 desta Lei será instruída com: I - os documentos comprobatórios: a) da inscrição do imóvel no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), do domínio do requerente e da inexistência de ônus de qualquer espécie sobre o patrimônio do requerente e o imóvel rural; b) da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR), nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 ; c) da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária do requerente; e d) da certificação, perante o Sigef/Incrá, do georreferenciamento do imóvel em que está sendo constituído o patrimônio rural em afetação; (Redação dada pela Lei nº 14.421, de 2022) II - a prova de atos que modifiquem ou limitem a propriedade do imóvel; III - o memorial de que constem os nomes dos ocupantes e confrontantes com a indicação das respectivas residências; IV - a planta do imóvel, obtida a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a Anotação de Responsabilidade Técnica, que deverá conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional adotada pelo Incra para a certificação do imóvel perante o Sigef/Incrá; e V - as coordenadas dos vértices definidores dos limites do patrimônio afetado, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional adotada pelo Incra para certificação do imóvel perante o Sigef/Incrá.

¹³ Art. 8º Fica vedada a constituição de patrimônio rural em afetação incidente sobre: I - o imóvel já gravado por hipoteca, por alienação fiduciária de coisa imóvel ou por outro ônus real, ou, ainda, que tenha registrada ou averbada em sua matrícula qualquer uma das informações de que trata o art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 ; II - a pequena propriedade rural de que trata a alínea “a” do inciso II do caput do art. 4º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 ; III - a área de tamanho inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, o que for menor, nos termos do art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 ; ou IV - o bem de família de que trata a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) , exceto na situação prevista no § 2º do art. 4º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990 .

¹⁴ PEREIRA, Lutero de Paiva. *Patrimônio rural em afetação, cédula imobiliária rural: Lei n. 13.986/2020*. 1ª ed. Curitiba: Íthala, 2020, p. 27-34.

tamanho inferior ao módulo rural¹⁵ ou à fração mínima de parcelamento¹⁶, o que for menor. Nesse ponto, a legislação visou resguardar a impenhorabilidade do pequeno imóvel rural e, ainda, evitar o fracionamento de imóveis rurais em áreas inferiores ao limite de parcelamento.

Outro entrave à instituição do Patrimônio Rural em Afetação é a condição da propriedade revestir-se como bem de família retratado no Código Civil Brasileiro, excetuada a situação prevista no § 2º do art. 4º da Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990, ou seja, quando a residência familiar constituir-se em imóvel rural, a impenhorabilidade restringir-se-á à sede de moradia, com os respectivos bens móveis, e, nos casos do art. 5º, inciso XXVI, da Constituição, à área limitada como pequena propriedade rural.

Nota-se que as hipóteses de impedimento ao registro de Patrimônio Rural em Afetação caminham todas no sentido de dar segurança ao credor e foram inseridas no texto legal para garantir que o imóvel gravado esteja livre de qualquer ônus e que sobre ele não recaia hipótese de declaração de impenhorabilidade, proporcionando ao credor que seu crédito seja recebido pacificamente, de maneira ágil, sem qualquer objeção questionável perante o Judiciário, tanto por outros credores que busquem o recebimento de seus créditos, quando pelo proprietário instituidor da afetação que vise afastar a garantia alegando impenhorabilidade para manter a propriedade em seu patrimônio.

Acontece que para que haja a declaração de impenhorabilidade do pequeno imóvel rural, faz-se necessário que além da comprovação do tamanho da área do imóvel, menor que 4 módulos fiscais, também fique comprovado que o pequeno imóvel rural sofra exploração pelo proprietário e sua família, extraindo-se dele sua subsistência¹⁷, ou seja, o tamanho da área por si só não atrai a impenhorabilidade do imóvel rural.

Nos casos de pequenos imóveis rurais, o critério de exclusão em relação apenas ao tamanho da área, de maneira isolada, não traz insegurança ao credor que, em caso de inadimplemento, que poderá realizar os atos necessários à transferência do patrimônio afetado para sua titularidade sem qualquer surpresa.

3. (IM)POSSIBILIDADE DE INSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO SOBRE PEQUENAS PROPRIEDADES RURAIS COM/SEM FUNDAMENTO NA IMPENHORABILIDADE

A Lei 13.986/2020 ao estipular vedações à instituição do Patrimônio Rural em Afetação sobre a pequena propriedade rural, busca garantir que o imóvel rural afetado esteja livre de quaisquer ônus, restrições, questionamentos jurídicos, que possam obstar o recebimento do crédito, mais uma vez demonstrando a preocupação em garantir que o credor não tenha surpresas indesejadas caso seja necessário realizar a expropriação da garantia e transferir o imóvel para sua titularidade.

¹⁵ Módulo Rural, nos termos do art. 4º, incisos III e II, da Lei n.4504/64, é a área rural fixada afim de atender às necessidades de uma propriedade familiar, um imóvel que possa ser diretamente explorado por uma família para lhes garantir a subsistência e viabilizar sua progressão socioeconômica.

¹⁶ Fração mínima de parcelamento corresponde a menor área, em hectares, em que um imóvel rural pode ser desmembrado ou dividido para a constituição de novo imóvel rural. O tamanho é variável de acordo com cada região (Instrução Especial INCRA nº 5, de 29 de julho de 2022).

¹⁷ Art. 833. São impenhoráveis: (...) VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família;

Tamanha a preocupação que a legislação fez previsão expressa¹⁸ de que o imóvel rural, enquanto afetado, não poderá ser objeto de disposição onerosa ou gratuita, não poderá garantir outra obrigação estranha àquela a qual esteja vinculado, é impenhorável e não poderá ser objeto de restrição judicial, não será atingido pelos efeitos da legislação falimentar, não integra a massa concursal, ressalvando somente a possibilidade de afastamento da afetação para garantir o cumprimento de obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais do proprietário rural.

O patrimônio rural afetado como um todo, ou sua fração, é incomunicável após ser vinculado à Cédula Imobiliária Rural - CIR ou Cédula de Produto Rural – CPR, a fim de garantir maior proteção aos credores, dando-lhes uma garantia de nível maior e de custos menores aos tomadores^{19, p. 66-67}.

Essa maior proteção aos credores confere segurança jurídica no financiamento da atividade rural e, por consequência, proporciona maior estoque de recursos privados para financiamento da produção agropecuária brasileira.

A CPR, um dos títulos que podem ser garantidos pelo PRA, tem-se transformado em um dos principais instrumentos de financiamento privado no agronegócio. Um atrativo ao produtor rural para essa utilização se dá pelo fato de que os agropecuaristas tem costume de equacionar suas finanças de acordo com seu tipo de produção, ao invés de fazerem cálculos em unidades monetárias, tem predileção pelo cálculo em unidades de produção (sacas de soja, sacas de milho, arrobas de boi, etc.). Ao produtor rural, assumir uma obrigação de entregar tantas sacas de produto parece muito mais próxima, palpável e muito menos arriscada, do que assumir uma obrigação pecuniária²⁰.

De acordo com dados do Ministério da Agricultura e Pecuária²¹, nos últimos doze meses o estoque de recursos privados utilizados para financiamento do agronegócio teve aumento significativo. A informação faz parte do relatório mensal feito pelo Mapa, com base em

¹⁸ Art. 10. Os bens e os direitos integrantes do patrimônio rural em afetação não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do proprietário ou de outros patrimônios rurais em afetação por ele constituídos, nas seguintes condições: I - desde que vinculado o patrimônio rural em afetação a CIR ou a CPR; II - na medida das garantias expressas na CIR ou na CPR a ele vinculadas. § 1º Nenhuma garantia real, exceto por emissão de CIR ou de CPR, poderá ser constituída sobre o patrimônio rural em afetação. § 2º O imóvel rural, enquanto estiver sujeito ao regime de afetação de que trata esta Lei, ainda que de modo parcial, não poderá ser objeto de compra e venda, doação, parcelamento ou qualquer outro ato translativo de propriedade por iniciativa do proprietário. § 3º O patrimônio rural em afetação, ou parte dele, na medida da garantia vinculada a CIR ou a CPR: I - não poderá ser utilizado para realizar ou garantir o cumprimento de qualquer outra obrigação assumida pelo proprietário estranha àquela a qual esteja vinculado; e II - é impenhorável e não poderá ser objeto de restrição judicial. § 4º O patrimônio rural em afetação ou a fração destes vinculados a CIR ou a CPR, incluídos o terreno, as acessões e as benfeitorias fixadas no terreno, exceto as lavouras, os bens móveis e os semoventes: I - não são atingidos pelos efeitos da decretação de falência, insolvência civil ou recuperação judicial do proprietário de imóvel rural; e II - não integram a massa concursal. § 5º O disposto neste artigo não se aplica às obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais do proprietário rural.

¹⁹ POLETTI, Claudinei Antônio. *A nova Lei do Agro. Comentários a lei n° 13.986/2020 nas questões do agronegócio*. 1. ed. Campo Grande: Contemplar, 2022.

²⁰ WALD, Arnaldo. Do regime legal da Cédula de Produto Rural (CPR). *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, n. 136, p. 237-251, 1997.

²¹ BRASIL. Ministério da Agricultura Pecuária e Abastecimento. Boletim do Agro: finanças privadas. maio 2023. Disponível em: file:///C:/Users/Henrique%20Medeiros/Downloads/Boletim%20-%20Finan%C3%A7as%20Privadas%20-%20Maio%202023.pdf. Acesso em: 21 jan. 2024.

informações obtidas junto às entidades registradoras dos ativos financeiros, como a Bolsa de Valores do Brasil, a B3, e órgãos como a Comissão de Valores Mobiliários e o Banco Central do Brasil. De acordo com o boletim mensal, a Cédula do Produto Rural - CPR, um dos títulos que pode utilizar o Patrimônio Rural em Afetação como forma de garantia, cresceu 153% no ano de 2023 em relação ao ano de 2021, passando de R\$ 179,92 bilhões em dezembro de 2021 para R\$ 298,12 bilhões no mesmo período do ano de 2023, já em relação ao ano de 2022 cresceu 30%, passando de R\$ 229,42 bilhões em dezembro de 2022 para R\$ 298,12 bilhões no mesmo período do ano de 2023.

O sistema de financiamento agropecuário brasileiro era, na origem, eminentemente público. No entanto, por motivos diversos e de forma crescente, a iniciativa privada tem assumido papel de destaque na oferta de financiamento para custeio, armazenagem, comercialização, industrialização e investimentos na atividade agroindustrial²².

O sistema privado de financiamento do agronegócio atrai os produtores pela agilidade na liberação do crédito, além disso, diferente do sistema de crédito rural, o sistema privado não carece da elaboração do projeto técnico de investimento com demonstração de capacidade de execução e de pagamento, cronogramas de liberação e reembolso dos recursos, projeto este que é elaborado por agentes credenciados que cobram percentuais para confecção, o que acaba por onerar o custo da operação.

Esse aumento pode ser justificado, em boa parte, pela regulação específica para operações de crédito no setor do agronegócio, como é o caso da Lei n. 13.986/2020 que traz ferramentas que garantem agilidade e segurança na contratação do financiamento, como por exemplo a instituição de garantia por meio do Patrimônio Rural em Afetação para garantir os financiamentos lastreados em Cédula Imobiliária Rural e na Cédula de Produto Rural.

Acontece que, nos moldes em que a Lei n. 13.986/2020 foi publicada, apenas médios e grandes proprietários rurais podem se beneficiar da instituição do Patrimônio Rural em Afetação como instrumento de garantia na concessão de financiamentos privados, pois a legislação proíbe expressamente a instituição sobre propriedades rurais menores que quatro módulos fiscais. Tais propriedades rurais, quando comprovadamente trabalhadas pela família para própria subsistência são impenhoráveis, ou seja, inviabilizaria ou tornaria discutível judicialmente a expropriação da garantia, mesmo quando ofertadas livremente pelo proprietário.

Autorizar a instituição de Patrimônio Rural em afetação sobre imóveis rurais que possam ser declarados impenhoráveis, não atenderia a intenção legislativa de criar uma ferramenta ágil e segura ao credor que em não recebendo seu crédito, com garantia do patrimônio de afetação, poderá, independentemente de qualquer ato atinente à notificação ou cobrança judicial do débito, solicitar ao Cartório de Registro de Imóveis a transferência do patrimônio para sua titularidade sem obstáculos ou questionamentos judiciais.

O instituto visa dar garantia plena ao credor, logo, não seria interessante que o credor seja impedido de satisfazer seu crédito enquanto não cessar eventual litígio a respeito da discussão sobre a impenhorabilidade do imóvel utilizado como garantia na operação. O Patrimônio Rural em Afetação nasceu como uma supergarantia ao credor.

²² MERIDA, Carolina. Sistema de Financiamento do Agronegócio e Sustentabilidade: uma perspectiva a partir do Direito Brasileiro. *Cadernos de Dereito Actual*, Las Palmas de Gran Canaria, n. 13, p. 517-534, 2020.

Dessa forma, os pequenos produtores rurais, que exploram áreas de até 4 (quatro) módulos fiscais, permanecem limitados ao crédito rural. Apesar do volume crescente de recursos, a linha de crédito disponibilizada aos pequenos produtores da agricultura familiar (PRONAF) ainda é tímida em relação as linhas de crédito ofertadas para agropecuária empresarial. O Plano Safra 2023/2024, destinou um total aproximado de R\$ 436 bilhões, sendo que R\$ 71,6 bilhões de reais foram destinados à agricultura familiar ao passo que R\$ 364,2 bilhões para agropecuária empresarial²³. O valor destinado aos pequenos proprietários rurais representa aproximadamente 16% do total do volume de recursos, quando esse grupo é responsável por 23% de toda a produção agropecuária.

Mesmo que se mantenha como importante instrumento de apoio ao produtor rural, o crédito rural não possui volume suficiente para atender à demanda do setor agropecuário. O Sistema Nacional de Crédito Rural não é a única fonte de financiamento agropecuária no Brasil. Outras fontes incluem recursos próprios dos produtores, empréstimos de familiares e financiamento de sementeiras, revendas, processadoras, fabricantes de insumos e bancos privados. Portanto, faz-se necessário promover ajustes nas estratégias e prioridades do crédito rural e nas fontes de financiamento, bem como no direcionamento e expansão dos mecanismos privados de financiamento²⁴.

Apesar de a política agrícola promover a diversificação das fontes de financiamento agropecuário, ampliando a participação de recursos livres dos mercados financeiro e de capitais, com taxas de juros livremente fixadas, por meio dos títulos do agronegócio, a legislação que instituiu o Patrimônio Rural em Afetação, caminhou na contramão ao estabelecer critério restritivo para instituição da garantia.

O tamanho da propriedade rural, não é capaz, por si só, de justificar a exclusão legal de sua utilização como forma de garantia. A pequena propriedade rural, menor que 4 módulos fiscais, para que seja declarada impenhorável, além da sua dimensão física (até quatro módulos fiscais), deve também ficar comprovada que é explorada pelo produtor e sua família para subsistência própria, conforme orientação constitucional e previsão na legislação infraconstitucional²⁵.

A impenhorabilidade alcança apenas aquelas áreas rurais que além de possuírem tamanho diminuto, são exploradas economicamente para a subsistência do proprietário e sua família, portanto, a finalidade da previsão legal é a proteção das famílias menos favorecidas que vivem do que produzem em suas pequenas propriedades rurais²⁶, p. 151. Áreas rurais me-

²³ BRASIL. Ministério da Agricultura Pecuária e Abastecimento. *Plano Safra 2023/2024*. Disponível em: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/politica-agricola/plano-safra/2023-2024.../Downlo-ads/Boletim - FinanÇas Privadas - Maio 2023.pdf>. Acesso em: 16 fev. 2024.

²⁴ BASTOS FILHO, Guilherme Soria. Os desafios da política agrícola para 2022. *Revista de Política Agrícola*, Brasília, v. 30, n. 4, p. 3, 2021.

²⁵ Constituição Federal: Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) XXVI - 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; Código de Processo Civil: Art. 833. São impenhoráveis: (...) VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família;

²⁶ BONAVIDES, Paulo. *Comentários à Constituição Federal de 1988*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

nores que quatro módulos fiscais, mas que não forem exploradas economicamente para subsistência do produtor e de sua família não se enquadram no critério legal para declaração de impenhorabilidade.

Não há incompatibilidade na instituição do Patrimônio Rural em Afetação sobre pequenos imóveis rurais, menores que 4 módulos fiscais, quando esses imóveis não são explorados economicamente para subsistência do proprietário e sua família²⁷, p. 303. O critério objetivo (tamanho da área rural) isoladamente não garante a impenhorabilidade.

A restrição imposta aos pequenos produtores rurais à linhas de crédito de financiamento privado, com possibilidade de acesso a taxas de juros mais atrativas em razão da garantia ofertada e liberação de recursos em tempo menor em razão da desnecessidade de elaboração de projetos financeiros, acaba por reduzir o crescimento da produção agropecuária desse importante grupo de produtores, que carece de incentivos creditícios para dar continuidade em suas atividades produtivas.

O financiamento privado tem ganhado destaque no setor do agronegócio, os atores não bancários, as empresas de tecnologia em geral, de sementes e químicos, revendas de máquinas e equipamentos, bem como as grandes operadoras do mercado de grãos, cada dia mais passam a operar com aporte de significativas cifras, atraindo produtores rurais pelas taxas de juros, pela facilidade na liberação do recurso, pelo prazo mais alongado para reembolso dos valores, mas para que os pequenos produtores tenham acesso a esses financiamentos é preciso que a legislação se adeque.

O impedimento de instituição de patrimônio rural em afetação sobre áreas rurais menores que 4 quatro módulos fiscais, gera restrição indevida aos proprietários rurais que exploram suas áreas, apesar de pequenas, de maneira empresarial. A legislação da forma como posta, autoriza que apenas os médios e grandes proprietários rurais tenham aptidão para afetar seus imóveis e oferecê-los em garantia para terem acesso a essas linhas de crédito, possivelmente, vantajosas.

O setor privado tem aportado cada vez mais recursos no setor do agronegócio, pois recentes ferramentas criadas, como o Patrimônio Rural em afetação, proporcionam mais transparência, simplicidade e segurança à operação, garantindo que o credor possa recuperar o capital investido. Por conseguinte, os produtores rurais têm novas oportunidades e vantagens de acesso ao financiamento privado.

Possibilitar que proprietários de áreas rurais inferiores a 4 módulos fiscais, que não a explorem para subsistência própria, especificidade que não foi considerada pelo legislador, possam se utilizar do Patrimônio Rural em Afetação como garantia em operações de financiamento privado, proporcionaria mais diversidade de linhas de crédito ao pequeno produtor rural, caso contrário, somente médios e grandes proprietários, que muitas das vezes possuem recursos próprios e não dependem tanto do financiamento privado, poderão utilizar-se dessa espécie de garantia.

²⁷ CÂMARA, Alexandre Freitas. *O Novo Processo Civil Brasileiro*. São Paulo: Atlas, 2016.

■ CONCLUSÃO

A Lei 13.986/2020, agora já conhecida como Lei do Agro, foi bem recebida pelo setor que viu nela um marco de modernização da política agrícola e uma nova perspectiva para os produtores rurais e cooperativas, sobremaneira com criação de instrumentos que geram maior segurança jurídica e, por consequência, facilita a concessão de financiamentos e a redução de custos.

Nesta esteira, nasceu o Patrimônio Rural em Afetação, como uma nova modalidade de garantia com vistas a conferir segurança jurídica, uma vez que o credor passa a ter certeza de qual patrimônio se apropriará em caso de inadimplência do produtor rural, pois o patrimônio afetado fica afastado dos efeitos de negócios estranhos ao objeto da afetação, há uma blindagem que confere maior certeza no recebimento do crédito.

Apesar de facilitar o acesso ao crédito, verificou-se que nem todos produtores rurais poderão fazer uso dessa modalidade de garantia, isso porque o Patrimônio Rural em Afetação não pode ser instituído sobre todo e qualquer imóvel rural, há vedações, das quais nos dedicamos àquela que restringe a instituição sobre o pequeno imóvel rural com área de até 4 módulos fiscais. A vedação buscou garantir que o credor não seja surpreendido com a declaração de impenhorabilidade do imóvel dado em garantia, o que acabaria por impedi-lo de satisfazer seu crédito enquanto não cessar eventual litígio que pode se arrastar por longos anos no Poder Judiciário.

A pesquisa demonstrou que a vedação à instituição da afetação sobre pequenos imóveis rurais, da forma como prevista originalmente no texto legal, não se justifica. Isso porque, para que seja reconhecida eventual impenhorabilidade do pequeno imóvel rural, além do tamanho da área, o proprietário deve comprovar que há efetiva exploração para subsistência própria e de sua família, ou seja, o tamanho da área por si só não caracteriza a propriedade rural como bem impenhorável.

A legislação apesar de recente, carece de aprimoramento, necessário para que sua finalidade inicial, simplificar e ampliar o acesso a recursos financeiros privados por parte dos proprietários de imóveis rurais e melhorar as condições de negociação nos financiamentos rurais, seja efetivamente aplicada a todos aqueles que, independentemente do tamanho de suas áreas, explorem atividade rural e colaboram para o crescimento das receitas desse país, incluindo-se a afetação de pequenas propriedades rurais que não sejam exploradas para subsistência familiar.

A pesquisa alcançou o objetivo e demonstrou que a legislação impôs restrição genérica, excluiu da possibilidade de instituição do Patrimônio Rural em Afetação aquelas áreas menores que 4 (quatro) módulos fiscais, sem considerar as condições de exploração dos imóveis rurais, pois imóveis rurais com tamanho inferior ao limite imposto, quando não explorados economicamente para subsistência do proprietário e de sua família, permanecem penhoráveis, por consequência, poderão ser regularmente expropriados garantindo igual segurança jurídica ao credor.

Apesar de carecer de aperfeiçoamentos, a Lei n. 13.986/2020 merece ser observada com bons olhos, pois, de modo geral, traz avanços necessários ao ordenamento jurídico que tendem a facilitar a formalização de operações e aumentar o acesso ao crédito privado por

parte do setor do agronegócio, podendo tais medidas ser um canal importante de financiamento para garantir bons resultados econômicos do país na exploração das atividades no setor do agronegócio.

REFERÊNCIAS

BONAVIDES, Paulo. *Comentários à Constituição Federal de 1988*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

BRASIL. Ministério da Agricultura Pecuária e Abastecimento. *Boletim do Agro: finanças privadas*. maio 2023. Disponível em: <file:///C:/Users/Henrique%20Medeiros/Downloads/Boletim%20-%20Finan%3%A7as%20Privadas%20-%20Maio%202023.pdf>. Acesso em: 21 jan. 2024.

BRASIL. Ministério da Agricultura Pecuária e Abastecimento. *Plano Safra 2023/2024*. Disponível em: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/politica-agricola/plano-safra/2023-2024/..../Downloads/Boletim - Finan%27as Privadas - Maio 2023.pdf>. Acesso em: 16 fev. 2024

CÂMARA, Alexandre Freitas. *O Novo Processo Civil Brasileiro*. São Paulo: Atlas, 2016.

CALCINI, Fábio Pallaretti. Lei do agro, patrimônio de afetação e efeitos fiscais. In: CALCINI, Fábio Pallaretti. *Tributação no Agronegócio: algumas reflexões*. Londrina: Thoth, 2023, p 88-95.

CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BASTOS FILHO, Guilherme Soria. Os desafios da política agrícola para 2022. *Revista de Política Agrícola*, Brasília, v. 30, n. 4, p. 3, 2021.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo agropecuário: resultados definitivos 2017*. 2017. Disponível em: <https://censoagro2017.ibge.gov.br/resultados-censo-agro-2017/resultados-definitivos.html>. Acesso em: 20 jan. 2024.

PEREIRA, Lutero de Paiva. *Patrimônio rural em afetação, cédula imobiliária rural: Lei n. 13.986/2020*. 1. ed. Curitiba: Íthala, 2020.

POLETTI. Claudinei Antônio. *A nova Lei do Agro. Comentários a lei n° 13.986/2020 nas questões do agronegócio*. 1. ed. Campo Grande: Contemplar, 2022.

MERIDA, Carolina. Sistema de Financiamento do Agronegócio e Sustentabilidade: uma perspectiva a partir do Direito Brasileiro. *Cadernos de Dereito Actual*, Las Palmas de Gran Canaria, n. 13, p. 517-534, 2020.

REIS, Marcus. *Crédito Rural*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

ROCHA, Mauro Antônio. *O regime da afetação na incorporação imobiliária*. 2006. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/o-regime-da-afetacao-patrimonial-na-incorporacao-imobiliaria>. Acesso em: 20 jan. 2024.

SOARES, Daniela Oliveira; RODRIGUES, Rafael Molinari. Patrimônio rural em afetação: uma análise da sua natureza e regime jurídicos após as alterações da Lei n. 14.421/2022. In: QUE-RUBINI, Albenir; PARRA, Rafaela; CICILIATO, Rodolfo; *Direito agrário como instrumento de desenvolvimento do agronegócio brasileiro*. 1. ed., Londrina: ESG LAW asa do Direito, 2023, p. 89-134.

WALD, Arnoldo. Do regime legal da Cédula de Produto Rural (CPR). *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, n. 136, p. 237-251, 1997.