



**FACULDADES
LONDRINA**

ANA CLARA FOLEISS VALONE

**A NOVA CÉDULA IMOBILIÁRIA RURAL: O PATRIMÔNIO
EM AFETAÇÃO E A TECNOLOGIA NO AGRONEGÓCIO**

LONDRINA
2022

ANA CLARA FOLEISS VALONE

**A NOVA CÉDULA IMOBILIÁRIA RURAL: O PATRIMÔNIO
EM AFETAÇÃO E A TECNOLOGIA NO AGRONEGÓCIO**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao Programa de Mestrado Profissional em “Direito, Sociedade e Tecnologias” da Escola de Direito das Faculdades Londrina como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Direito.

Orientadora: Prof. Dr. Roberto Wagner Marquesi

LONDRINA

2022

Ficha de identificação da obra
Elaborado por: Viviane S. Paszczuk
Bibliotecária CRB9 1885/O

V198nValone, Ana Clara Foleis.

A nova cédula imobiliária rural: o patrimônio em afetação e a tecnologia no agronegócio / Ana Clara FoleissValone. - Londrina, 2022.

105 f.

Orientador: Roberto Wagner Marquesi.

Programa de Mestrado Profissional em Direito, Sociedade e Tecnologias da Escola de Direito das Faculdades Londrina, 2022.

Inclui bibliografia.

1. Patrimônio Rural em Afetação. 2. Cédula Imobiliária Rural. 3. Cédula de Produto Rural e Tecnologia. I. Marquesi, Roberto Wagner. II. Faculdades Londrina. III. Título.

ANA CLARA FOLEISS VALONE

**A NOVA CEDÚLA IMOBILIÁRIA RURAL: O
PATRIMÔNIO EM AFETAÇÃO E A TECNOLOGIA NO
AGRONEGÓCIO**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao Programa de Mestrado Profissional em “Direito, Sociedade e Tecnologias” da Escola de Direito das Faculdades Londrina como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Roberto Wagner Marquesi

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof. Dr. Fábio Fernandes Neves Benfatti
Faculdades Londrina

Prof. Dr. Jaime Domingues Brito
Universidade Estadual do Norte do Paraná
(UENP)

Prof. Dr. Carlos Renato Cunha
Faculdades Londrina

Londrina, 09 de agosto de 2022.

Dedico este trabalho a minha querida avó Izaura Favoreto Foleiss

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao meu orientador, Prof. Dr. Roberto Wagner Marquesi, pela constante orientação e amizade durante todos esses anos, pois, desde a faculdade tive a oportunidade de tê-lo como professor e companheiro de jornada.

Aos meus pais, por todo o apoio e por não medirem esforços para que eu conseguisse chegar até aqui.

A todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para minha realização acadêmica.

Feliz aquele que aprende o que ensina e
transfere o que sabe

Cora Coralina

VALONE, Ana Clara Foleiss. **A Nova Cédula Imobiliária Rural: o patrimônio em afetação e a tecnologia no agronegócio.**106f. Dissertação apresentada para a conclusão do Mestrado em Direito, Sociedade e Tecnologias, da Faculdades Londrina, Londrina, 2022.

RESUMO

Trata-se de uma análise acerca do direito agrário e sua evolução legislativa e tecnológica. Tem por objetivo analisar as principais alterações trazidas pela Lei. nº 13.986/2020 para este setor, vez que essa nova disposição legal é advinda da Medida Provisória 897/2019 que instituiu um novo título de crédito para as operações do Agronegócio, a chamada Cédula Imobiliária Rural e ainda aprimorou a já conhecida Cédula de Produto Rural. Trata-se de um tema inovador e considerado um marco para este setor, justificando-se essa pesquisa pela necessidade de se esclarecer que a Lei 13.986/2020, conhecida como a Lei do Agronegócio, disponibilizou uma nova garantia principalmente aos credores. Adota o método dedutivo de pesquisa bibliográfica, utilizando livros e artigos científicos produzidos no Brasil. Embora reconheça os significativos avanços neste campo demonstra as lacunas e algumas inseguranças jurídicas ao setor.

Palavras-chave: Lei. Patrimônio Rural em Afetação. Cédula Imobiliária Rural. Cédula de Produto Rural. Tecnologia.

VALONE, Ana Clara Foleiss. **the New Rural Real Estate Certificate: heritage in affectation and technology in agrobusiness**. 2022. 106f. Dissertation presented for the conclusion of the Master in Law, Society and Technologies. Faculdades Londrina. Londrina, 2022

ABSTRACT

It is an analysis of agrarian law and its legislative and technological evolution. It aims to analyze the main changes brought by the Law. 13,986/2020 for this sector, since this new legal provision comes from Provisional Measure 897/2019, which instituted a new credit instrument for Agribusiness operations, the so-called Rural Real Estate Certificate and also improved the already known Rural Product Certificate. Guarantee of an innovative theme and considered a milestone for this innovative sector, justifies the need to define which Law 13.986/2020, known agrobusiness law, is available mainly as a guarantee. Adopt Bibliography Duction Method, Using Books and Scientific Articles in Brazil. While acknowledging advances in this field, they demonstrate gaps in the sector.

Key words: Law. Rural Heritage in Affectation. Rural Real Estate Certificate. Rural Product Bill. Technology

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
2 TEORIA GERAL DO DIREITO AGRÁRIO	15
2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA	15
2.2 LEI DE TERRAS E O ESTATUTO DA TERRA	17
2.3 INSTITUTO DO DIREITO AGRÁRIO NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL	18
2.4 FONTES DO DIREITO AGRÁRIO	19
2.5 CONCEITO DE DIREITO AGRÁRIO	20
2.6 PRINCÍPIOS DO DIREITO AGRÁRIO	21
2.6.1 PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	22
2.6.2 PRINCÍPIO DA JUSTIÇA SOCIAL	25
2.6.3 PRINCÍPIO DA PREVALÊNCIA DO INTERESSE COLETIVO SOBRE O INDIVIDUAL	26
2.6.4 PRINCÍPIO DO PROGRESSO ECONÔMICO E SOCIAL	28
2.6.5 PRINCÍPIO DA PRIVATIZAÇÃO DAS TERRAS PÚBLICAS	29
2.6.6 Posicionamento Doutrinário Sobre o Direito Agrário	29
3 POSSE	31
3.1 A BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA POSSE	31
3.2 NATUREZA JURÍDICA DA POSSE	32
3.2.1 A POSSE COMO FATO E O CONCEITO DE MELHOR POSSE	33
3.3 PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA POSSE	34
3.4 CONCEITUAÇÃO DE DIREITOS DAS COISAS E DIREITOS REAIS	35
3.5 TEORIAS SOBRE OS DIREITOS REAIS	37
3.5.1 TRAÇOS DISTINTIVOS	38
3.6 PRINCIPAIS CLASSIFICAÇÕES DAS ESPÉCIES DE POSSE	40
3.6.1 POSSE DIRETA E INDIRETA	40
3.6.2 POSSE JUSTA E POSSE INJUSTA	41
3.6.3 POSSE DE BOA FÉ E POSSE DE MÁ-FÉ	41
3.7 POSSE E RESPONSABILIDADES	43

4 PROPRIEDADE	44
4.1 INTRODUÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	44
4.2 COMPONENTES JURÍDICOS E HISTÓRICOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE	45
4.3 PROPRIEDADE E DIREITOS FUNDAMENTAIS.....	48
4.4 CONCEITO DE PROPRIEDADE	49
4.5 PROPRIEDADE RESOLÚVEL.....	52
4.6 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	53
4.7 O IMÓVEL RURAL.....	54
5 DA MEDIDA PROVISÓRIA 897/2019 ÀS ALTERAÇÕES DA LEI 13.986/2020 ...55	
5.1 O PATRIMÔNIO RURAL DE AFETAÇÃO.....	56
5.1.1 CONCEITO DE ACORDO COM A LEI 13.986/2020	56
5.1.2 OBJETO DO PATRIMÔNIO RURAL DE AFETAÇÃO.....	58
5.2 DESTINAÇÃO DO PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO	61
5.3 QUALIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO	64
5.3.1 NATUREZA JURÍDICA	64
5.3.2 ELEMENTOS DOS DIREITOS REAIS PRESENTES NO PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO	68
5.3.3 PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO COMO UMA GARANTIA REAL.....	70
5.3.4 TAXATIVIDADE DOS DIREITOS REAIS E O REGISTRO PÚBLICO	71
5.4 GARANTIAS ESPECIAIS E SUPERGARANTIAS	74
5.4.1 AS DENOMINADAS SUPERGARANTIAS	75
5.4.2 PROPRIEDADE DESTINADA A GARANTIA.....	77
5.5 CÉDULA IMOBILIÁRIA RURAL E AS NOVAS RELAÇÕES JURÍDICAS DIANTE DA LEI 13.986/2020	78
6 A CÉDULA DE PRODUTO RURAL	83
6.1 PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL NA LEI Nº13.986/2020	86
6.2 ASPECTOS DA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.104 DE 2022 E A SUA ALTERAÇÃO NA EMISSÃO DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL PREVISTA NA LEI 13.986/2020 NO SETOR AGROPECUÁRIO	87
6.2.1 BREVE SÍNTESE SOBRE O SURGIMENTO DA TECNOLOGIA NO BRASIL.....	87

6.2.2 A TECNOLOGIA NO SETOR AGROPECUÁRIO	89
6.2.3 A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.104 DE 2022 E A EMISSÃO DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL DIGITAL.....	90
7 CONCLUSÃO	92
REFERÊNCIAS.....	97

1 INTRODUÇÃO

O setor agropecuário esperava pela conversão da Medida Provisória 897/2019 (BRASIL, 2019) na Lei 13.986/2020, na expectativa de fomento ao mercado de crédito, especialmente no acesso ao crédito pelos produtores rurais, cooperativas e outras associações envolvidas com o setor, em busca de facilidades para a realização de investimentos por meio de financiamentos locais.

O tema limita-se à análise das novas dimensões estabelecidas pela Lei 13.986/2020, apresentando as várias inovações no mundo jurídico do agronegócio, tais como criação de um novo título de crédito, a Cédula Imobiliária Rural, que é uma forma de garantia de obrigação, a do Patrimônio Rural em Afetação.

Ainda, a Lei nº 13.986/2020 trouxe a previsão da Cédula de Produto Rural ser emitida de maneira eletrônica, o que corrobora para o desenvolvimento do setor agropecuário ao que tange o acompanhamento das novas tecnologias disponíveis para aprimoramento e eficácia dos procedimentos.

Desse modo, o estudo busca compreender a essencialidade do profissional do Direito que atua no agronegócio no sentido de estar atento a essas mudanças e às inovações trazidas por elas, porque o cerne desta lei é o de trazer maior segurança jurídica e evolução tecnológica, merecendo análise e estudos sobre sua prática.

Acredita-se que as alterações dadas pela Lei 13.986 (BRASIL, 2020), tenha vindo de encontro aos anseios de fomento do setor agrícola, que necessita do aumento de crédito aos produtores rurais, às cooperativas e associações voltadas para o setor, por meio de facilidades de investimentos para financiamentos locais ou estrangeiros. Sendo assim, este estudo apresenta as alterações trazidas pela supracitada Lei considerando que as alterações sofridas tenham trazido maior segurança ao setor agropecuário e desenvolvimento de acordo com os avanços da tecnologia.

A pesquisa levanta a hipótese de uma reavaliação regulatória infralegal da referida Lei, com objetivo de potencializar os efeitos pretendidos por ela em diversos pontos alterados.

O problema da pesquisa está assim formulado: diante do fato de que a potência do setor agropecuário brasileiro está, em grande medida, atrelada aos financiamentos agrícolas, que apoiam o aumento das operações e redução de seus

custos, permitindo a realização de investimentos e otimizando os processos de comercialização de produtos agropecuários, pergunta-se: a Lei 13.986, de 7 de abril de 2020, efetivamente será capaz de reduzir o custo e facilitar o crédito rural respeitando, na Cédula Imobiliária Rural, o patrimônio de afetação de propriedades rurais e beneficiando o produtor? E ao que tange a Cédula de Produto Rural ser emitida eletronicamente, será uma facilidade tecnológica que colaborará com a localização destes títulos e diminuição de custos?

O estudo busca responder a pergunta formulada e para que essa indagação fosse respondida, foram elaboradas delimitações acerca do Direito Agrário, passando pela sua evolução histórica, pela conceituação de propriedade e posse e, ainda, pela extensão sobre o aprimoramento da Medida Provisória nº 897/2019 (BRASIL, 2019), até o momento de sua conversão em lei.

O objetivo geral da pesquisa consistiu na tecitura de um estudo sobre o patrimônio rural em afetação e quais são as implicações sobre a Cédula Imobiliária Rural, verificando as alterações normativas promovidas pela Lei 13.986/2020 (BRASIL, 2020), ao que tange a Cédula Imobiliária Rural e a Cédula de Produto Rural. Para isso, foi realizada a discussão sobre os desafios e perspectivas do Patrimônio Rural em Afetação, relacionando-o à Cédula Imobiliária Rural e às novas previsões estabelecidas pela Lei 13.986/2020 no que diz respeito à Cédula de Produto Rural e à sua emissão de maneira eletrônica.

A pesquisa concluiu que houve grande avanço neste setor, corroborando para maiores oportunidades de desenvolvimento dos produtos rurais e maior facilidade de financiamento de sua produção, muito embora a maior garantia estabelecida, beneficie principalmente a parte credora.

O trabalho está subdividido em sete partes. Na primeira, há uma breve introdução ao tema abordado. Na segunda, analisa-se o direito agrário e sua evolução histórica. Na terceira, apresenta-se uma breve explanação acerca da evolução histórica da posse e dos seus principais princípios. Na quarta, tem-se uma abordagem acerca da propriedade, seus aspectos históricos e conceituação. Na quinta, adentrou-se ao tema sobre a Medida Provisória nº 897/2019, até o momento da conversão em Lei de nº 13.986/2020, passando sobre os temas mais importantes garantidos pela nova Lei. Na sexta, tratou-se do avanço da tecnologia no setor agropecuário, a medida provisória nº 1.104 de 2022 e a sua alteração na emissão da

cédula de produto rural prevista na lei 13.986/2022. E na sétima parte, apresenta-se a conclusão sobre a pesquisa realizada.

O método utilizado foi o dedutivo a partir da pesquisa bibliográfica, cujo objetivo foi o de analisar as alterações produzidas no setor do agronegócio pela Lei 13.986, observando o fenômeno jurídico-político contemporâneo e tecnológico, a partir de referenciais teóricos, fatos e medidas que já tenham sido desenvolvidos a partir da supracitada Lei.

2 TEORIA GERAL DO DIREITO AGRÁRIO

2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Pode-se afirmar que a matéria relativa ao Direito Agrário está presente no cotidiano da humanidade desde muito tempo, pois as atividades agrícolas é um dos principais fornecedores de subsistência para o mundo. Ademais, é de notório conhecimento que a pecuária e a agricultura já eram utilizadas desde a idade antiga, sendo algo imprescindível para a subsistência da população.

Marques (2015, p. 02), ensina que:

As primeiras normas reguladoras dos povos antigos foram normas diferenciadas e que a relação do homem com a terra excedia os limites do jurídico, chegou à conclusão de que o Código de Hammurabi, [...] (século XVII a. C.), organizado em 280 parágrafos, continha nada menos do que 65 temas específicos de conteúdo marcadamente agrarista, podendo-se destacar, entre eles, os seguintes: o Cap. V, que tratava da locação e cultivo dos fundos rústicos; o Cap. XII, que cuidava do empréstimo e locação de bois; o Cap. XIV, que se referia à tipificação delituosa da morte humana pela chifrada de um boi; o Cap. XVI, que regia a situação dos agricultores; e o Cap. XVII, que tratava dos pastores.

É importante frisar a relevância que o Direito Grego tem em relação a constituição do Direito Agrário e que, além disso, ele traz um significado de economia a este ramo. Sendo assim, convém observar o que preceitua Silvia Optiz (2014, p. 48) quando destaca:

Foi o direito grego quem teve a maior parcela de contribuição na socialização, visto terem sido os principais povos que demonstraram aos romanos a perspectiva de economia incluindo as noções agrárias. Ademais, muitos dos nossos costumes e modelos instituídos vem do direito grego, tendo em vista que a sociedade grega era muito mais teórica do que a romana, que eram mais objetivos. Até mesmo no ordenamento jurídico pode-se encontrar muito da contribuição dessa civilização.

Quando se fala do progresso do Direito Agrário, a narrativa a qual se tem conhecimento era que quando da primitiva sociedade humana formada principalmente de caçadores de animais alcançou a tecnologia agrícola, logo abandonou a vida de transitar de local em local e construiu moradias fixas, ou seja, por óbvio a produção de alimentos foi intensificada, pois não havia mais a mudança constante dos povos (SCHÜTZ, 2017).

Com o aumento da produção de alimentos e, conseqüentemente, a troca desses produtos, as pequenas aldeias tornaram-se tribos e civilizações, os esses

indivíduos foram evoluindo e ampliando suas habilidades nas atividades laborais cotidianas, sendo que trocavam entre si os produtos os quais cultivavam. A produção basicamente neste tempo constituía-se de alimentos como arroz, batata, mandioca, milho, centeio, trigo, etc. Já a pecuária, domesticava cavalos, porcos, gado, cabras e ovelhas. Ainda, existiam as novas áreas que produziam produtos em cerâmica, roupas e tapetes através da tecelagem, metalurgia e a construção de paredes, templos e depósitos para conservação de alimentos. Este período é chamado pelos estudiosos de Neolítico e representou, sobretudo como foi o avanço da pecuária e da primeira forma de agricultura (SCHÜTZ, 2017)

Neste sentido, Marques (2015, p.1) aduz que:

É deste período que advém as raízes do Direito Agrário. E não há outra maneira para se constatar tal afirmativa, uma vez que uma das primeiras atitudes tomadas pelo homem foi a de retirar da terra alimentos para sua subsistência. Ainda, após os indivíduos constituírem suas tribos, se fez necessário estabelecer normas para regular a relação entre eles, sendo que o principal objeto eram as atividades relacionadas a agricultura, ou seja, nasceu dali as primeiras normas do ordenamento agrário.

Quanto se trata do desenvolvimento do Direito Agrário no Brasil, é costumeiro realizar a divisão deste tema em três partes que lidam com divergentes sistemáticas acerca da propriedade de terra, sendo: as Sesmarias, que perdurou entre 1500 e 1822; o Regime em relação às Posses, entre 1822 e 1850 e, por fim, o Regime do Direito Agrário previsto pela Lei de Terras de 1850 (RODRIGUES,2021).

A definição da Lei de Terras foi o ponto crucial entre a mudança do período escravista, onde se tinha como base a economia advinda da cana de açúcar para o então advento da economia baseada no cultivo de café e posteriormente o surgimento do trabalho colonial. Em apertada síntese, a Lei de Terras aduz acerca das regras quanto à delimitação e reocupação de territórios, e, sobretudo garante proteção aos proprietários destas terras. Ademais, a Lei de Terras frisa o objetivo da lei brasileira naquela época, que era a preservação que a terra fosse propriedade pública ou privada para que pudesse ser classificada como uma mercadoria de acordo com a definição do sistema jurídico (FREIRIA; DOSSO, 2018).

Pode ser verificado que o desenvolvimento das normas agrárias, na Constituição de 1981, mais precisamente no artigo 64¹, realizou a entrega de terra

¹Art 64 - Pertencem aos Estados as minas e terras devolutas situadas nos seus respectivos territórios, cabendo à União somente a porção do território que for indispensável para a defesa das fronteiras, fortificações, construções militares e estradas de ferro federais.

são os Estados Federados as quais não eram ocupadas em seu território, vez que deixou somente as áreas relativas às fronteiras para defesa, fortificações, edifícios militares e ferrovias, além dos terrenos destinados as operações do estado federado (BRASIL, 1981).

Pode-se afirmar que a principal referência para a manifestação do direito agrário como um setor do ordenamento jurídico brasileiro foi a publicação da Lei de Terras nº 4.504 de 30 de novembro de 1964, sendo que decorreu somente 20 (vinte) dias depois que houve a divulgação da Emenda à Constituição nº 10 de 1964, em 10 de novembro de 1964, que outorgou à União soberania para estabelecer normas acerca das demandas fundiárias (ZIBETTI, 2020)

O fato determinante que levou ao advento do Direito Agrário foi a exigência de um ramo no ordenamento jurídico, que fosse exclusivamente preparado para tutelar sobre a individualidade das atividades oriundas da terra, tendo em vista que as leis já existentes não eram suficientes para resguardar todos os direitos deste setor, uma vez que há grande peculiaridades relativas a este ramo. Portanto, é possível concluir que o nascimento do Direito Fundiário foi oriundo da contravenção ao direito privado. Outro ponto importante a ser suscitado é que a Itália foi o primeiro país a caracterizar a autonomia do Direito Fundiário como sendo um ramo independente do direito (ZIBETTI, 2020).

2.2 LEI DE TERRAS E O ESTATUTO DA TERRA

Insta consignar que em termos mundiais, o Código de Hamurabi, do povo babilônico, é o primeiro Código Agrário que se tem conhecimento, e que já trazia consigo previsões acerca da função social da propriedade, assim como o direito Romano que também possui um grande peso na evolução histórica do direito agrário (DOSSO, 2008).

Fonseca (2005, p.112) esclarece que

No regime das sesmarias o domínio territorial era exclusivamente da coroa portuguesa e seus agentes na colônia poderiam realizar doações de terras a quaisquer indivíduos que quisessem se estabelecer, baseando-se simplesmente nas suas qualidades e seus serviços destinados a coroa portuguesa.

Parágrafo único - Os próprios nacionais, que não forem necessários para o serviço da União, passarão ao domínio dos Estados, em cujo território estiverem situados.

Em meados de 1548, com a instituição do regimento de Tomé de Souza, visando chamar mais pessoas para povoar a colônia, a povoação do território antes com delimitação, foi estendida para qualquer indivíduo que visasse obter recursos para explorar e construir edificações. Sendo que as condições básicas para a concretização disto era apenas de estabelecer uma morada, cuidar da sua área e pagar os impostos que eram exigidos (FREIRIA; DOSSO, 2021).

Freiria e Dosso (2021, p.16) observam que:

Nesse primeiro período de intervenção do Estado português no território brasileiro, ainda colônia, a grande preocupação era ocupar efetivamente o território como forma de se assegurar a sua conquista, tanto que era condição das doações a manutenção da supremacia proprietária da coroa portuguesa sobre todas as terras brasileiras.

Neste contexto, a dificuldade da coroa portuguesa em realizar este objetivo, colonizar e ocupar o espaço agrário brasileiro, resultou na distribuição desigual da terra, não evitando a formação das grandes propriedades.

Assim, foi consolidada, naquela época, a sistemática da estrutura agrária brasileira, que se baseou em latifúndio, escravagista e as propriedades voltadas para atividade de exportação (FREIRIA; DOSSO 2021).

2.3 INSTITUTO DO DIREITO AGRÁRIO NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

A Constituição Federal de 1988 traz um capítulo exclusivo para o direito Agrário, o Título VII, Capítulo III, fazendo previsões em seus dispositivos do art. 184 ao art. 191.

Estas normas refletem a principiologia da dicotomia presente no Direito Agrário, sendo que as previsões constantes nos art. 184 ao art. 186 voltadas especificamente a política fundiária e a reforma agrário e os outros artigos do capítulo relativos à política agrícola (FREIRIA; DOSSO, 2021).

Ademais, dentro da exímia Constituição Federal de 1988 ainda existem outras previsões relativas às questões do Direito Agrário, como os Direitos Fundamentais que realizam a previsão do direito de propriedade desde que seja atendida a sua função social. Além disso, a Constituição prevê as garantias do direito econômico que estão estabelecidas no art. 170 e seguintes, dentre diversas outras previsões imprescindíveis para um bom funcionamento da sociedade (FREIRIA; DOSSO, 2021).

2.4 FONTES DO DIREITO AGRÁRIO

Rocha, Treccani, Benatti, Haber e Chaves (2015, p.53), afirmam que

Existem fontes formais e materiais, isto é, os atos e fatos que dão origem aos princípios jurídicos. Para impor sua vontade o Estado utiliza as fontes formais. São elas: a lei, o costume, a jurisprudência, os princípios gerais do direito, a analogia e a equidade. Entre as fontes materiais destaque-se a política de reforma agrária (que permite modificar a estrutura fundiária do país) e a política de desenvolvimento (planejamento de ações que favorecem determinadas áreas ou produtos).

O professor Rafael Augusto Lima (1994, p.64), também argumenta que o direito agrário possui duas fontes, a material e a formal. Sendo que a fonte formal pode ser encontrada na política agrária que é a qual realiza os planejamentos das ações relativas ao poder público e das pessoas envolvidas nas atividades do setor agrícola. O professor aduz que é a fonte material que realiza a produção da fonte oficial deste setor, sendo que pra ele referida fonte é produzida pela lei e pelos costumes da sociedade. Ainda, o estudioso diz divergir do posicionamento que considera a jurisprudência e os princípios jurídicos gerais como fontes formais. Por fim, disserta que nem analogias, tampouco doutrinas podem ser consideradas como fontes oficiais do direito (MARQUES, 2015).

Partindo do pressuposto do que seria o conceito de Direito Agrário, seria, sobretudo, uma mistura de princípio e normas relativas tanto do Direito Privado, quanto do Direito Público, sendo que o principal objetivo deste campo é regular as relações oriundas das atividades fundiárias. Dessa maneira, a imprescindível fonte do Direito Agrário são as leis que preceituam sobre este sistema. Todavia, apesar deste setor possuir legislação própria, sistemas de ensino, ciência, e jurisprudências advindas de suas próprias normas, este ainda é um ramo da ciência jurídica multidisciplinar e interdisciplinar (FREIRIA; DOSSO, 2018).

Neste mesmo sentido, a docente Maria Caroline Vargas Barbosa (2017, p.2) disserta:

[...] o D. Agrário mesmo possuindo normas próprias ainda recorre a analogia de outras legislações com o objetivo de preencher a lacuna as quais ainda existem em seu ordenamento, também observam os costumes e os princípios gerais da sociedade. Em relação ao costume, eles possuem grande importância ao que concerne a efetiva fixação do conteúdo das relações agrárias. A doutrina e a jurisprudência também são muito utilizadas para a compreensão das normas, devendo, porém, estar conduzidas para alcançar a finalidade da justiça social para que seja cumprido a função social da terra, que são as referências centrais dos objetivos do Direito Agrário e do interesse da coletividade. No que se refere à interpretação da

lei, para que se chegue dentro da tangível realidade, é também utilizado outras saídas usuais do ramo do Direito: quais sejam, a interpretação gramatical, lógico sistemática, histórica e a sociológica.

Assim, pode-se concluir que quando se fala em Direito Agrário as fontes formais são a Constituição Federal, a Lei de Terras e todas as normas legislativas que prevêm acerca do tema. Já em relação às fontes materiais, é possível verificar que são as situações fáticas e a realidade que inspiram a construção da legislação agrária. Para preencher as lacunas do ordenamento jurídico, o costume possui grande influência quanto estas normas, visto que são aplicadas para uso específico de cada região, observando sempre as tradições locais. Por fim, e não menos importante, a elaboração de textos jurídicos e a realização de debates sobre temas polêmicos, e juntamente com a jurisprudência conseguem uma melhor aplicação do direito (RIZZARDO, 2021).

2.5 CONCEITO DE DIREITO AGRÁRIO

Nos últimos tempos inúmeros doutrinadores buscaram estabelecer as definições desta temática jurídica ao que concerne a terra, seu uso e seus produtos.

Rocha, Treccani, Benatti, Haber e Chaves (2015, p.32) aduzem que o direito agrário é compreendido como um ramo totalmente autônomo e possui uma legislação específica e composta de normas que são advindas do direito público e privado e possui como principal primícia a regulação das relações estabelecidas pelo homem e sua terra.

No mesmo sentido Freiria e Dosso (2018, p.13) dissertam que:

O Direito Agrário é estabelecido pela junção de princípios e de normas, de Direito Público e de Direito Privado, que visam normatizar as conexões jurídicas emergentes das atividades agrícolas, em observância ao princípio da função social da propriedade, na preservação dos recursos naturais, no avanço da produtividade agrária e na justiça social.

Para Marquesi (2004, s.p) embora se revele uma ciência relativamente nova, o Direito Agrário exhibe uma principiologia. Os princípios jurídicos, que ganharam enorme importância após o Texto de 1988, são verdadeiras normas jurídicas. Não devem ser vistos, como no passado se viu, como simples exortações, conselhos ou sugestões. Ao que soma a doutrina de Laranjeiras (1975, p.159) quando aduz que sua natureza jurídica é mista miscigenando ao mesmo tempo normas públicas e privadas.

Segundo Miranda (1989, p.1), o objeto do Direito Agrário seria: “os fatos jurídicos que emergem do campo, consequência da atividade agrária, da estrutura agrária, da empresa agrária e da política agrária; o que caracteriza a relação jurídica agrária”

Já Lima (1997, p.98), ressalta que o Direito Agrário é a junção de diversas normas que visam disciplinar as relações decorrentes única e exclusivamente da atividade agrária e de seus derivados.

Neste sentido, Nogueira (1983, p.16) aduz que o Direito Agrário estuda as normas e instituições que regem a propriedade rústica, os direitos reais, enquanto fazem referência ao solo dedicado à produção; os contratos agrários de arrendamento rural e parceria agrícola, pecuária, industrial e extrativa; o trabalho assalariado no campo, a colonização e a reforma agrária.

Laranjeira (1975, p.58) também traça o conceito de direito agrário:

Direito Agrário é o conjunto de princípios e normas que, visando a imprimir função social à terra, regulam relações afeitas à sua pertença e uso, e disciplinam a prática das explorações agrárias e da conservação dos recursos naturais

Já o Estatuto da Terra (BRASIL, 1964), em seu artigo 4º, I, extrai o conceito quando define o imóvel rural, considerando atividade agrária a exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial. O Código Civil fala em atividade rural apenas, viabilizando uma definição multifuncional (TRENTINI, 2012).

2.6 PRINCÍPIOS DO DIREITO AGRÁRIO

Realizar pesquisas para compreender as normas e princípios de um determinado ramo é imprescindível para que ocorra uma cristalina compreensão das legislações e especificações daquela matéria. Em vista disso, um estudo baseado em teoria e princípios é um dos pontos principais para que ocorra uma efetiva prática jurídica, vez que o direito é uma ciência jurídica. E, nesse sentido, essa prática deve ser efetiva o bastante para manter a legislação firme e sempre renovada, se moldando a necessidade dos indivíduos, acompanhando a economia e o avanço da tecnologia (QUERUBINI, 2021).

Nesta linha, o renomado Humberto Ávilla (2005, p.85), dispõe que:

É possível consignar que os princípios são imediatamente finalísticos, vez que para aplicação da referida principiologia é necessário a avaliação do estado das coisas a serem promovidas e os efeitos decorrentes da conduta havida como necessária à sua promoção [1]. Sendo que a partir disto, se estabelece a ideia de princípios também como uma norma jurídica, e frisa-se seu papel finalístico, tanto para a promoção do estado das coisas a ser alcançado (finalidade da norma), assim como parâmetro para a interpretação e da promoção de condutas. Por esse motivo, os princípios que regem a disciplina do Direito Agrário devem ser observados e analisados pelos especialistas na área, especialmente para a correta aplicação e interpretação das normas de Direito Agrário.

Segundo Marques (2015, p. 18) já foram estabelecidos diversos princípios para nortear o direito agrário, tomando-se por base as afirmações de estudiosos brasileiros e estrangeiros. Neste sentido, Marques aduz que podem ser considerados como princípios do Direito Agrário, a garantia da propriedade rural condicionada a função social da propriedade, a instituição do espírito comunitário por meio de associações e cooperativas, dentre outros.

A partir dessa explanação serão pontuados os princípios mais relevantes do direito agrário em observância a doutrina sobre essa temática.

2.6.1 PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A Constituição de 1988 (BRASIL, 1988) garante, em seu dispositivo 5², inciso XXIII, o direito de propriedade; porém, o faz de forma relativa e condicional ao cumprimento da função social da propriedade, Art. 184³.

Neste sentido, leciona José Afonso da Silva (2005, p. 60)

A propriedade rural, que se centra na propriedade da terra, com sua natureza de bem de produção, tem como utilidade central a produção de bens necessários à sobrevivência humana, daí por que a Constituição consigna normas que servem de base à sua peculiar disciplina jurídica (arts. 184 a 191). (...) A Constituição traz normas especiais sobre a propriedade rural que caracterizam seu regime jurídico especial, quer porque, como veremos, especificam o conteúdo de sua função social, quer porque instituem regras sobre a política agrícola e sobre a reforma agrária, com o fim de promover a distribuição da terra (arts. 184 a 191), quer porque insere a problemática da propriedade agrária no título da ordem econômica (conferindo-lhe, assim, dimensão de direito econômico público) e, pois, como um elemento preordenado ao cumprimento de seu fim, qual seja:

²Art. 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, [...] (BRASIL, 1988);

³Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei (BRASIL, 1988).

assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social (art. 170).

Em síntese o que se extrai desta conceituação é que a propriedade rural tem como sua principal finalidade a produção de alimento e produtos necessários a subsistência do homem e que precisa necessariamente exercer sua função social para alcançar sua finalidade.

Maria Auxiliadora Castro e Camargo (2004, 57), com apoio nos constitucionalistas espanhóis Colina Garea, Pérez Luño e Rodotá, sustenta que:

A função social não se localiza na parte exterior do domínio, ao contrário, penetra em seu interior, transformando sua estrutura e essência. Assim, a função social deve ser considerada como parte integrante do próprio conceito do direito de propriedade e não apenas como elemento externo que venha comprimir ou restringir seu conteúdo.

Isso quer dizer que a função social da terra é o cerne da conceituação da propriedade, e não apenas parte acessória a ela, não é apenas um elemento, e sim parte imprescindível para sua formação.

Antônio José de Mattos Neto (2004, p.78) ensina que a função social é: “paradigma que congrega duas atribuições: a social propriamente dita e a econômica. Ambos os aspectos, o social e o econômico, fazem parte do conceito função social da propriedade”

Além da função de fornecer alimentos para a subsistência do homem, somente para utilização doméstica em alguns casos, a propriedade rural movimenta a economia com suas produções em larga escala, o que também integra a conceituação de propriedade.

No entendimento de Luciano de Souza Godoy (1998, p.72):

A propriedade agrária, como corpo, tem na função social sua alma. Se a lei reconhece o direito de propriedade como legítimo, e assim deve ser, como é da tradição de nosso sistema, também condiciona ao atendimento de sua função social. Visa não só o interesse individual do titular, mas também ao interesse coletivo, que suporta e tutela o direito de propriedade. A propriedade agrária como bem de produção, destinada à atividade agrária, cumpre função social quando produz de forma adequada, respeita as relações de trabalho e também observa os ditames de preservação e conservação do meio ambiente.

Assim, compreende-se que as propriedades rurais, não visam somente tutelar os benefícios que delas se desencadeiam aos seus titulares, mas visa também tutelar o interesse de toda a comunidade que a cerca, vez que são muitos os indivíduos que desfrutam de suas riquezas e produções.

Castro e Camargo (2004, p. 56) vão mais longe e diz que a dignidade humana é elemento integrante da função social da propriedade:

Sendo a função social da propriedade privada um dos princípios informadores do ordenamento econômico constitucional, deve atender a mesma finalidade de garantir um mínimo de dignidade à pessoa humana através do correto exercício do direito de propriedade. [...] Considerando as primeiras necessidades do homem, a produção é fator responsável pela subsistência, que, aliada ao equilíbrio ambiental, mantém a sobrevivência das espécies. Mas, além de garantir a sobrevivência, é necessário valorizar o trabalho e o ser humano, como se extrai do art. 186 da Constituição brasileira. Daí a importância da função social da propriedade nos termos expressos pela Constituição: garantir a sobrevivência digna do homem. Esta é sua utilidade social. Como a função social integra o próprio conceito de direito de propriedade, temos, então, que paralelamente às habilidades de usar, desfrutar e dispor da propriedade agrária, existe o dever social de garantir a existência digna da espécie humana, com relação a esse imóvel.

Sobretudo, se faz de suma importância consignar, que além da propriedade corroborar com o fornecimento de tantos produtos alimentícios a sociedade, é necessário a garantia aos trabalhadores que nela laboram para tornar possível a concretização de sua função social.

Para finalizar a conceituação de propriedade rural, insta elucidar acerca da previsão á luz da Constituição Federal (BRASIL, 1988), que define a função social desta forma:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Quando se fala sobre o desenvolvimento do Direito Agrário, a história aduz que desde os primórdios, quando a população era composta principalmente por caçadores de animais e catadores de raízes, quando houve a descoberta da tecnologia agrícola, esses indivíduos abandonaram a vida nômade e construíram casas em locais fixos, ou seja, a produção de alimentos acabou sendo intensificada, vez que não havia mais as mudanças recorrentes de locais (SCHÜTZ, 2017).

Pode-se dizer que o aumento da produção de alimentos é o que movimentou a troca de produtos entre as pessoas. Os pequenos agrupamentos de indivíduos se tornaram civilizações e tribos, vez que a população foi crescendo conforme este desenvolvimento agrário e assim, conseqüentemente, foram expandindo suas

habilidades nas atividades, de forma a trocar entre si o que cada um possuía em produção. A agricultura neste período baseava-se no cultivo de vários alimentos, como arroz, batata, mandioca, milho, cevada, centeio, trigo, etc.; a pecuária, por sua vez, domesticava cavalos, porcos, gado, cabras e ovelhas. Outros tipos de inovações incluíam produtos com cerâmica, tecelagem, metalurgia e a construção de paredes, templos e depósitos para preservação de alimentos. Este período é denominado pelos historiadores de Neolítico e representava o extraordinário desenvolvimento da pecuária e da primeira forma de agricultura (SCHÜTZ, 2017).

Neste sentido, em atenção a temática, Marques (2015, p.1) destaca que:

A origem do Direito Agrário se deu desde os primórdios da civilização. E não poderia ser de outra origem o desenvolvimento deste direito, vez que o primeiro impulso do homem foi retirar da terra os alimentos necessários à sua subsistência. Logo após, quando os homens se organizaram em tribos, tornou-se imprescindível a criação de normas reguladoras das relações entre eles, tendo por objeto o desenvolvimento do agronegócio.

Para Orlando Gomes (2001), o ato do proprietário se subordinador às funções sociais, configura o conceito de responsabilidade, isso porque o proprietário deve condizer o desempenho de seu direito ao bem-estar social ou qualquer vontade superior ou, melhor dizendo, se sua propriedade possui uma função social deve a ele o cumprimento dessas obrigações (GOMES, 2001, p. 76).

Desta feita, a legislação acerca deste tema estabelece que esses requisitos devem ser cumpridos pelo proprietário, sendo que com o eventual descumprimento de qualquer uma dessas obrigações pode provar sanções ao proprietário, tais como a desapropriação e o aumento de impostos para reforma agrária. (QUERUBINI, 2021).

2.6.2 PRINCÍPIO DA JUSTIÇA SOCIAL

O princípio da justiça social no Direito Agrário dispõe de duas reincidências: a primeira é a que os produtores que desempenham corretamente suas funções sociais, possuem a garantia de obtenção de terras se estes cumprem todos os requisitos legais impostos, e a segunda vertente é a que busca incessantemente as relações sociais mais justas no âmbito das funções agrícolas, ou seja, referem-se a todas as medidas que estão de acordo com a legislação social, especialmente a legislação trabalhista (PADUA, 2018).

Assim, por este princípio fica consignado que o homem passa a ser o ponto principal do Direito Agrário, uma vez que ele tem como principal objetivo acabar com eventuais estruturas injustas da posse da terra, buscando insistentemente a reformulação dessas injustiças e visando, sobretudo garantir o acesso à terra, a dignidade e a renda dos trabalhadores rurais (DINIZ, 2016).

Em vista disso, é preciso que as desigualdades de nossas sociedades sejam supervisionadas para que todos os indivíduos possam ter oportunidades de dignidade e posse de terras (DINIZ, 2016).

2.6.3 PRINCÍPIO DA PREVALÊNCIA DO INTERESSE COLETIVO SOBRE O INDIVIDUAL

Este princípio também conhecido como o princípio da supremacia da ordem pública, se reflete o interesse do Estado em normatizar as relações do direito agrário, inclusive com o objetivo de alcançar a justiça social e as relações rurais de forma harmônica, em substituição às privadas, por meio de normas persuasivas, às quais são sobrepostas às normas privadas e acima da vontade privada. Nos contratos do ramo agrário, é possível verificar o princípio na restrição à liberdade contratual, através da imposição de normas protecionistas ao locatário e aos parceiros-outorgados (QUERUBINI, 2021).

Desta feita, é possível consignar que o princípio do interesse coletivo sobre o individual, visa garantir e tutelar a justiça, assim como a garantia ao bem de toda a população.

Nesse mesmo sentido, Antônio Moura Borges (2012, p.87) disserta que:

Supremacia do interesse coletivo ou social é a que assegura a prevalência dos interesses difusos. É este princípio similar do antecedente, só que no caso em que o conflito de interesses se dá entre uma comunidade e um só indivíduo, o julgador atende o interesse coletivo. E.g. a desapropriação por interesse social. Este princípio tem respaldo no art. 5º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro em vigor. As leis agrárias que são inerentes aos fins do Estatuto da Terra sempre criam regras positivas de natureza cogens, isto é, aquelas de interesse social, como por exemplo, nas questões que envolvem os contratos tipicamente agrários e as cláusulas proibitivas e irrenunciáveis, com finalidade de manter o equilíbrio das partes nas relações e negócios agrários.

Ou seja, quando se der conflitos entre interesses de particulares e de uma comunidade, por força desta principiologia, sempre irá se sobressair o interesse que garante a justiça ao coletivo.

Assim, Justen Filho (2005, p. 39-41) aduz que:

O interesse público não se confunde com o interesse do Estado, com o interesse do aparato administrativo ou do agente público. É imperioso tomar consciência de que um interesse é reconhecido como público porque é indisponível, porque não pode ser colocado em risco, porque suas características exigem a sua promoção de modo imperioso. “Afirma-se que o princípio da supremacia e indisponibilidade do interesse público é o alicerce fundamental do Direito Público, o que seria suficiente para legitimar as decisões adotadas pelos administradores. “Ora, juridicamente, o titular do interesse público é o povo, a sociedade (no seu todo ou em parte). Mas os governantes refugiam-se neste princípio para evitar o controle de seus atos pela sociedade. “Fundamentar decisões no “interesse público “produz a adesão de todos, elimina a possibilidade de crítica. Mais ainda, a invocação do “interesse público “imuniza as decisões estatais ao controle e permite que o governante faça o que ele acha deve ser feito, sem a comprovação de ser aquilo, efetivamente, o mais compatível com a democracia e com a conveniência coletiva.

É de suma importância consignar que este princípio visa a garantia da tutela específica do direito coletivo, ou seja, o povo, e que esta terminologia jamais pode se confundir com o interesse do Estado ao que concerne direitos políticos ou administrativos.

Neste sentido, Escola (1989, p. 238), faz a seguinte ressalva:

O interesse público, de tal maneira, não é de entidade superior ao interesse privado, nem existe contraposição entre ambos: o interesse público só é prevalecente, com respeito ao interesse privado, só tem prioridade ou predominância, por ser um interesse majoritário, que se confunde e assimila com o querer valorativo atribuído à comunidade. “Esta prevalência se funda, também, no fato de que o interesse público, concebido dessa forma, e como o caracteriza Gordillo, haverá de resultar em maiores direitos e benefícios para todos e cada um dos indivíduos da comunidade, que, por isso, justamente, aceitam voluntariamente aquela predominância, que lhes é vantajosa. “Esta prioridade e essa aceitação voluntária não se produzem quando, em um suposto interesse público - que já sabemos que, em realidade, não é tal, - não é possível reconhecer e distinguir uma maioria de interesses individuais, como ocorre quando se apresenta somente como um interesse do Estado, da administração, do partido governante, do hierarca, etc. “Por isso, tem-se sustentado, com razão, que o interesse público no qual cada indivíduo não possa encontrar ou identificar sua porção concreta de interesse individual, é uma simples falácia (Gordillo).

Por mais que exista este princípio, o mesmo somente irá se sobressair ao interesse privado, se este interesse for justo e realmente beneficiar toda a coletividade, ou seja, somente se preencher estes requisitos essenciais terá a posição majoritária. Este interesse que irá ter predominância sobre um indivíduo particular deverá resultar em maiores oportunidades e direitos a toda coletividade.

Escola (1989, p.238) ainda complementa:

Os indivíduos que não reconhecem em um interesse público seu próprio interesse individual ficam, entretanto, constrangidos a aceitá-lo e até contribuir para sua obtenção, porque, formando parte da comunidade, aquele querer valorativo majoritário lhes é imposto obrigatoriamente sobre a

base de uma igualdade de possibilidades e obrigações, já que outros interesses públicos, em que tais indivíduos reconhecem seu próprio interesse individual, são impostos a outros indivíduos que deles não participam, e assim sucessivamente. “É, pois, esse princípio de igual distribuição e participação nos efeitos, exigências e resultados do querer social, com o querer majoritário dos componentes da comunidade, que dá lugar a sua imposição aos indivíduos que do mesmo não participam, exteriorizando-se através de um claro sentimento de solidariedade e integração social.

É necessário que o povo, ou seja, a coletividade entenda os seus interesses particulares dentro dos interesses públicos, e o exerçam e o requeiram para que seja efetivamente concretizado, e que se beneficiem realmente sobre os benefícios instituídos. Com um maior esclarecimento e entendimento de seu interesse individual dentro do Estado, a população tente em colaborar e aderir aos movimentos.

A esse respeito, convergem todos no entendimento muito bem sintetizado por Binenbojn (2005, p.117-171):

Assim, o melhor interesse público só pode ser obtido a partir de um procedimento racional que envolve a disciplina constitucional de interesses individuais e coletivos específicos, bem como um juízo de ponderação que permita a realização de todos eles na maior extensão possível. O instrumento deste raciocínio ponderativo é o postulado da proporcionalidade.

O que se extrai destas análises é que o interesse público deve ser sempre analisado de maneira racional para que envolva de fato os interesses coletivos e que se concretizem no maior âmbito realizável.

A doutrinadora Odete Medauar (2005, p. 30), defende que “quando se fala em interesse público quer dizer que está se tutelando o bem de toda a coletividade, ou seja, à percepção geral das exigências da vida em sociedade”. E que não tutelar pelo bem e justiça como um todo, não é executar o princípio do interesse público sobre o particular.

2.6.4 PRINCÍPIO DO PROGRESSO ECONÔMICO E SOCIAL

O princípio do progresso econômico e social se correlaciona integralmente ao princípio do desenvolvimento sustentável, ainda, está associado ao instituto do módulo rural, da propriedade familiar e ao combate aos minifúndios.

Conforme aludido por Querubini (2021, p. 5):

É por força do referido princípio, associado ao eixo produtivo da função social da propriedade e a previsão do dever de produção constante no art. 185 da Constituição, que é fundamental a análise agroeconômica dos empreendimentos rurais e das ações de política agrícola, uma vez que a

exploração da atividade agrária deve sempre buscar garantir o progresso econômico de quem explora os imóveis rurais e isso também está correlacionado com o acesso dos produtores aos mercados. Ademais, o princípio do progresso econômico e social está diretamente associado aos institutos do módulo rural, da propriedade familiar e ao combate dos minifúndios (parvifúndios).

Com base na análise deste princípio, levando em consideração a atual contextualização social que vive a maioria dos indivíduos, não há mais sentido em defender ou promover a bandeira da volta do estilo de vida no campo.

2.6.5 PRINCÍPIO DA PRIVATIZAÇÃO DAS TERRAS PÚBLICAS

Este princípio em suma institui que a distribuição de terras públicas e não ocupadas será consistente com as políticas agrícolas e com o plano nacional de reforma agrária, como estabelecido no art. 188 da exímia Constituição Federal de 1988. Insere-se no contexto de indivíduos com maior capacidade de exploração de atividades agrícolas (FREIRIA; DOSSO, 2018).

Assim, prioritariamente, a atividade agropecuária deve ser exercida pela iniciativa privada. Nesse sentido, os produtos públicos (especialmente os terrenos baldios) que não têm funções públicas especiais, estratégias ou funções ambientais devem ser usadas, primeiro na reforma agrária, e os poderes públicos desempenham um papel importante na promoção das políticas agrícolas (PÁDUA, 2018).

2.6.6 POSICIONAMENTO DOUTRINÁRIO SOBRE O DIREITO AGRÁRIO

Em seus artigos 184 a 187 da Constituição Federal de 1988, é estabelecido o princípio constitucional da função social da propriedade e a política agrária que regulam a reforma agrária como sendo fator principal para a correta função social da propriedade rural, considerando como elemento imprescindível à sua observância, o aproveitamento racional e adequado do imóvel rural, tendo como instrumento para a consecução desse fim, o imposto territorial rural progressivo, disciplinado no artigo 153, parágrafo 4^a, do texto constitucional (FRANÇA, LIMONGI, 1997).

A Lei 8.629/93 (BRASIL, 1993), em seu artigo 6^o, estabeleceu os critérios para que a propriedade rural seja considerada produtiva, visando as técnicas científicas e as ciências agrícolas coerentes, considerando ainda o relevo, o clima e o solo. Assim qualquer desrespeito aos preceitos da lei, mesmo que em percentuais mínimos, acarretará severa sanção ao proprietário, por Parte do Poder Público, como o instituto da desapropriação por interesse social e para fins de reforma agrária (BENJAMIN, 1993).

Este princípio é fundamental ao Direito Agrário, pois, ele flexibiliza o direito da propriedade privada, mas, ainda considera o bem-estar do interesse coletivo, visando a proteção dos indivíduos até mesmo na esfera trabalhista, dando a devida tutela legal aos trabalhadores rurais em relação a eventuais violações desses direitos, considerando- a como violação da própria função social da propriedade (GOMES, 2013).

Quando se fala em função social da terra, pode-se concluir que este princípio tem no Direito Agrário uma colocação ambientalista quando determina a produção de atividades voltadas à conservação do solo e dos produtos obtidos na atividade agrária produtiva, como por exemplo, o armazenamento e a silagem, conforme aponta Miranda (2000).

Assim, é responsabilidade do Estado proteger a natureza e o ambiente, assegurando e preservando as condições das produções, através da observância dos princípios fundamentais da Constituição Federal, fazendo valer a sua condição de Estado de Direito Democrático Ambiental, haja vista previsão expressa em seu bojo garantindo a todos um meio ambiente sadio.

⁴**Art. 6º.** O imóvel rural de domínio público ou particular objeto de esbulho possessório ou invasão motivada por conflito agrário ou fundiário de caráter coletivo não será vistoriado, avaliado ou desapropriado nos dois anos seguintes à sua desocupação, ou no dobro desse prazo, em caso de reincidência; e deverá ser apurada a responsabilidade civil e administrativa de quem concorra com qualquer ato omissivo ou comissivo que propicie o descumprimento dessas vedações.

3 POSSE

3.1 A BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA POSSE

O nascimento da matéria possessória se deu no Direito Romano, quando surgiram as primárias noções de terras de direito público e as de direito privado, sendo que essas foram objetos de uso dos cidadãos romanos, embora a República daquela época os privasse de tais benefícios. Naquele tempo, o uso das terras não era tutelado por qualquer norma jurídica, assim, sendo regulamentado pelo Poder Público, percebeu-se a necessidade de proteção contra atos arbitrários (BESSONE, 1996).

Mesmo não tendo normas que estabeleciam legalmente o domínio ao que concerne a proteção de terras, esta se fazia necessária, tendo em vista que, vivendo em sociedade, o instinto de proteção em relação aos demais indivíduos era inevitável, e esta proteção não seria considerada como propriedade. Mas, sim, uma situação fática, conforme preceituam Farias e Rosenvald, (2014. p. 52)

A origem da posse entende-se como a demonstração da vontade de ter sobre a coisa a satisfação de possuí-la como sua pelo animus da necessidade do homem em se apropriar de coisas tendo como satisfação própria em seu intelecto, com o pensamento humano que pode-se demonstrar pela conquista como necessidade de possuir a coisa, sendo assim entendido pelo desenvolvimento do conceito de posse, podendo ser definida como a demonstração da propriedade em que o possuidor, ao revelar tal intenção de mantê-la como sua a coisa no sentido de que sua atitude deseja o reconhecimento que a ele pertence e priorizando sua atribuição sobre a coisa.

Duas teorias sobre a história da posse se destacam por servirem de vertente à conceituação: a de Savigny, que dispõe que a posse surgiu como forma da repartição de terras. Informando que, conforme houve a demarcação e o loteamento, parte dos lotes eram cedidos aos cidadãos e a outra parte atribuída à criação de novas cidades. Como as terras que foram cedidas não eram de propriedade dos beneficiários, eles não podiam utilizar-se de ações reivindicatórias para defendê-las de invasões. A outra teoria foi a de Ihering, que explica o surgimento da posse como decisão tomada pelo Pretor (homens encarregados de atuar na magistratura) que, em decorrência do surgimento de atritos na fase inicial das ações reivindicatórias, outorgava, a qualquer dos litigantes, a guarda ou a detenção da coisa litigiosa. Ocorre que, conforme aquele que fosse recompensado na ação reivindicatória,

passava a não ter mais interesse no prosseguimento do feito, visto que já lhe era assegurado o domínio (DINIZ, 2018).

3.2 NATUREZA JURÍDICA DA POSSE

A grande maioria da doutrina que disserta acerca deste tema, considera a posse como direito real e outra, como direito pessoal. Por isso Levenhagen (1988, p.13) informa que:

Aos doutrinadores que consideram a posse como direito pessoal se baseiam em suma na Teoria Subjetiva de Savigny, na qual os princípios e os fundamentam não estão ligados. Ihering, por sua vez, considera a posse como direito real, no que é contestado inclusive por Clóvis Beviláqua, que, em última análise, a admite como um direito, porém um direito especial *sui generis* e não como autêntico de direito.

Para Gomes (2004, p.43), a posse é considerada como um direito real, uma vez que o direito de quem a possui tem o efeito *erga omnes*, ou seja, todos os demais indivíduos devem respeitá-la. Desta feita se consigna que “só os direitos reais têm essa virtude”. “Assim, o possuidor da posse por apresentar uma situação jurídica regular possui o direito semelhante ao de quem exerce o domínio agindo como se titular de um direito real fosse” (DINIZ, 2018, p. 68).

A posse, mesmo sendo considerada matéria de direito real, não está disposta no rol do artigo 1.225 do Código Civil (BRASIL, 2002), explica Flavio Tartuce (2013 *apud* PUCCINELLI JUNIOR et al., 2015, p. 649):

A posse pode ser considerada como um direito de natureza especial, e que é baseada na teoria tridimensional do Direito, de Miguel Reale. Isso porque a posse é o domínio fático que a pessoa exerce sobre a coisa. Ora, se o Direito é fato, valor e norma, logicamente a posse é um componente jurídico, ou seja, um direito.

Compreende-se que em vista dessa polêmica, para o legislador, a posse não é considerada especificamente um direito real, mas recebe tratamento jurídico como se fosse sendo encontrada dentro do Código Civil brasileiro no Título I, do Livro III, da Parte Especial, enquanto os direitos reais são tratados no Título II, do mesmo livro (PUCCINELLI JUNIOR et al., 2015).

3.2.1 A POSSE COMO FATO E O CONCEITO DE MELHOR POSSE

Indaga-se sobre a posse ser fato ou direito, quando se fala da natureza é necessário remeter as teorias clássica e objetiva, a partir das quais começou a ser constituído o conceito de posse. Para Savigny, a posse é tanto direito quanto fato, já Ihering a vê como direito. Para o primeiro estudioso, a posse vai muito além do fato, ela é direito, tendo em vista que o contato físico com a coisa é capaz de gerar efeitos. Já nos ensinamentos de Ihering, vê a posse como um direito baseado em proteção da propriedade e assim, protege-se a posse porque se quer proteger a propriedade (MARQUESI, 2021).

Extrai-se desta conceituação que a posse é essencial para a propriedade, se faz integrante para sua tutela e função. Sendo que a partir destas premissas, é possível chegar à conclusão que a posse é sempre um direito, vez que a propriedade é direito e a posse nela está contida.

Marquesi (2019, p.56) a posse do não proprietário:

Quando a posse decorre de um título, como nos casos de superfície, enfiteuse, servidão, usufruto, locação, arrendamento e comodato, dentre outros exemplos, é fácil vê-la como um direito, porquanto oriunda de concessão feita pelo proprietário. Em princípio, ninguém questionará uma tal posse, que, tendo sido atribuída pelo dono a terceiro, nasce com a virtude das justezas e da boa-fé. A mesma facilidade de raciocínio não se tem, contudo, quando o poder sobre a coisa não deriva de ato do proprietário, como nos casos de invasão, esbulho ou apreensão. Alguém se instala num imóvel e nele permanece por anos a fio, sem dá-la, a ponto de permitir, pela via da usucapião, a conversão em propriedade. Então, uma posse dessa espécie, mesmo despida de título e de boa-fé, é um direito, porque pode ser protegida e inclusive levar à usucapião. Aqui, o tempo faz o papel de título.

Sendo assim, observa-se que quando a posse for titulada, ou seja, concedida pelo proprietário ou adquirida com o tempo, será considerada como um direito.

No entanto é possível verificar que haverá certa dificuldade de interpretação do direito, quando a posse se dar de maneira injusta ou de má-fé, pois muito embora seja repugnante tutelar um direito de um ladrão, ainda sim o direito é capaz de protegê-lo em determinadas circunstâncias.

Para melhor elucidação do que é a melhor posse, Marquesi (2019, p. 57) conceitua da seguinte maneira:

O conceito de melhor posse é aplicado nos casos em que dois sujeitos disputam o poder sobre a coisa. Quando isso acontece, cumprirá ao juiz apurar qual deles tem posse digna de proteção? A melhor posse não se pressupõe justeza, nem é aquela que se funda na propriedade ou na boa-fé,

antes, ela é o resultado da comparação entre duas situações jurídicas, das quais se extrai a que merece tutela. Assim, nem sempre o ladrão e o esbulhador serão preteridos diante de terceiros que pretendem a coisa.

Como exemplo disso pode-se imaginar a seguinte situação: um determinado grupo de sem-terras realiza uma invasão e lá permanece por mais de um ano. Ato contínuo: outro grupo invade o mesmo local e expulsa este primeiro grupo. Veja que, neste caso em apreço, o primeiro grupo poderá ser protegido através de ação possessória, tendo em vista possuírem a melhor posse em relação ao grupo invasor, pois possuem mais tempo de posse.

Marquesi (2019) conclui que não se pode, portanto, excluir a proteção de posses injustas no direito, vez que a fundamentação da proteção da posse se baseia em sua utilidade socioeconômica desempenhada pelo bem. Assim, Marquesi (2019, p. 57) explica que “Não se protege a posse em atenção à propriedade, como queria Ilhering, nem se a tutela em nome do sujeito, como quis Savigny. Protege-se por ser ela um meio de aproveitamento socioeconômico das coisas, como quis Saleilles.

3.3 PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA POSSE

Ao estabelecer os direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), o legislador observou que estes são direitos privados, neste sentido, o artigo 5º, inciso XXII,⁵ da atual Constituição, prevê sobre o direito a propriedade e também amplia este conceito à proteção direta do possuidor deste bem, visto que, o sujeito que se tornar proprietário, será também reconhecido como possuidor.

Nesta toada, a posse estará sempre à margem do direito de propriedade. No entanto, uma das maiores dificuldades desta temática é a distinção do conceito de posse e propriedade, que, muito embora caminhem lado a lado, pode ser concedida separadamente, vez que a função social da posse não requer o exercício de propriedade.

Por isso, Albuquerque (2002, p.36) enfatiza que:

A posse é conhecida como direito ou produção de efeitos jurídicos, por este motivo é certo que não há dúvidas sobre sua função social. Uma vez que esta constitui princípio positivado no ordenamento jurídico, atendendo a

⁵XXII - é garantido o direito de propriedade; (BRASIL, 1988)

necessidade de funcionalização das situações patrimoniais e também à integração sistemática das normas constitucionais.

Essa oposição da doutrina entre as teorias sobre a posse não impossibilita que seja pensada sua função social, levando em conta que a posse seja reconhecida como instituto autônomo insubordinado da propriedade (ALBUQUERQUE, 2002).

3.4 CONCEITUAÇÃO DE DIREITOS DAS COISAS E DIREITOS REAIS

Quando se fala sobre estas conceituações, a doutrina se mostra bem dividida quanto aos termos Direito das Coisas e Direitos Reais para definir as relações jurídicas entre pessoas e coisa, e esse assunto gera diversas questões.

Para Tartuce (2016, p. 906), “o Direito das Coisas é o setor do Direito Civil que estabelece as relações jurídicas entre determinadas coisas e pessoas. Há uma relação de domínio exercida pela pessoa sobre a coisa. Não há sujeito passivo determinado”.

Entretanto, Venosa (1999, p.30) disserta que:

O vocabulário reais decorre de res, rei, que tem como significado coisa. Desse modo, nada obsta que se denomine indiferentemente este compartimento do direito civil sob uma outra denominação. No entanto, como vimos, coisa possui conotação mais propriamente subjetiva. Os direitos reais cuidam de um ramo objetivo da ciência jurídica. Sob tal prisma, nada impede que se utilize das duas expressões, consagradas pela doutrina nacional e estrangeira.

Os Direitos Reais formam o conteúdo principal do Direito das Coisas, não sendo este, entretanto, exclusivo, vez que existem institutos que compõem matéria e que não são enquadrados como Direitos Reais (TARTUCE, 2016). Desta feita, pode-se concluir que a divergência doutrinária ao que concerne as termologias utilizadas vão de acordo com cada estudioso sendo o Direito das Coisas o com maior predominância de uso.

Para melhor elucidação, é necessário salientar que os direitos reais são direitos absolutos e este absolutismo é de exclusividade técnica, vez que não admite direito algum literalmente absoluto (VENOSA, 2013).

Neste sentido, é possível apontar com clareza que os direitos reais são na verdade direitos relativos, vez que a relação estabelecida pelos obrigacionais é pessoal, uma vez que é estabelecida uma conexão entre as partes daquela relação jurídica. Já o vínculo que se estabelece no direito real é entre o titular e a coisa.

Por outra perspectiva, existem outros direitos que são tratados como absolutos que não são configurados com se direitos reais fossem, a exemplo disso, cita-se os direitos da personalidade.

Venosa (2013, p.22) explica que:

Existem direitos que não se assentam sobre relação jurídica perfeitamente delineada, ao menos no nascedouro. A relação desses direitos com os respectivos titulares é absoluta, porque assim estabelece a ordem jurídica, prescindindo de qualquer relação com outro sujeito. Essa é a razão pela qual são referidos como *erga omnes* os direitos reais, perante todos, em face de todos, não no sentido de que podem ser impostos contra qualquer pessoa, mas no sentido de que podem ser opostos ou apostos perante quem os ameace ou deles se aproprie. Essa relação de oposição ou aposição do direito real é característica sua, mas não integra a respectiva origem ditada pelo ordenamento jurídico.

Partindo deste raciocínio, é justificável que o proprietário do bem reivindique a coisa de quem dela se aproprie, bastando comprovar ser legítimo titular. Sendo assim, o indivíduo dotado de titularidade do direito real, demonstra a terceiro seu direito de maneira absoluta e por isso é detentor da coisa, devendo o bem apropriado ser restituído independente de ter sido adquirido de boa-fé ou má fé.

Quanto à classificação dos direitos reais, diversas são as classificações a respeito desta temática. A primeira delas é mais importante, ela distingue os direitos reais sobre a coisa e também em relação a coisa alheia. Essa distinção respeita o desdobramento que os direitos reais possuem, tornando restrito o direito de propriedade (VENOSA 2013).

Nesta perspectiva Venosa (2013, p.24) aduz que “propriedade, condomínio, propriedade horizontal são direitos reais sobre coisa própria. São direitos sobre coisa alheia, usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidões, hipoteca, penhor, anticrese. Nestes últimos, perante o titular ativo e ostensivo do direito se coloca o proprietário da coisa.”

Em análise, é possível constatar que os direitos reais sobre coisa alheia são divididos em direito de gozo e direito de garantia, sendo que os de gozo podem ser compreendidos a aqueles que conferem ao titular do direito a faculdade de uso, participação e atividade sobre a coisa, já nos direitos reais de garantia o respectivo titular extrai modalidade de segurança para o cumprimento de obrigação e por isso a garantia esta atrelado a uma obrigação que se torna o direito principal (VENOSA, 2013).

Também existe outra divisão relevante a ser consignada que é a dos direitos reais principais e os acessórios que, segundo Venosa (2013, p. 24): “São principais os direitos reais autônomos, que não dependem de qualquer outro, [...]. A hipoteca, o penhor e a anticrese, bem como as servidões, são acessórios, pressupondo a existência de outro direito real”.

3.5 TEORIAS SOBRE OS DIREITOS REAIS

O direito das coisas trata-se dos direitos reais, para que estes dois institutos sejam conceituados, necessário se faz realizar a conceituação e analisar as teorias que sobre eles foram formuladas, as quais procuram extrair sua natureza e elementos constitutivos. Foram formadas duas correntes doutrinárias, a chamada de monista ou unitária e a clássica. A monista nega a existência dos direitos reais, ao passo que fundamenta que ele e os direitos das obrigações constituem uma única categoria, sem qualquer distinção qualitativa.

A teoria monista possui alguns crentes, entretanto está quase que em desuso. A generalidade da doutrina filia-se à teoria dualista, que faz distinção entre os direitos obrigacionais e os direitos reais, sendo que a concepção dualista, de seu turno, admite duas subteorias: a clássica ou realista e a personalista (MARQUESI, 2019).

A chamada teoria clássica ou realista estabelece a divisão baseada no processo romano, que divide os direitos patrimoniais em direito contra pessoas e direitos sobre as coisas, nesta teoria os direitos reais se compõem por três fragmentos: coisa, titular e o poder sobre a coisa (MARQUESI, 2019).

A teoria clássica não busca um sujeito passivo o qual estaria subordinado em uma relação obrigacional, nos direitos reais existiria uma relação entre a coisa e o indivíduo, permitindo aquela, com exclusividade e independência, tirar as utilidades propiciadas por esta.

Ao contrário da teoria clássica, existe ainda a teoria personalista, nesta teoria não é correto se afirmar que os direitos reais se constituem da relação entre coisa e pessoa, ainda que haja uma sujeição, pois ao sujeito não há como se relacionar com a coisa, somente com outros sujeitos. Assim, pode se consignar que nesta teoria as relações se estabelecem entre pessoas, visto que se o direito existe alguém tem a obrigação de respeitá-lo (MARQUESI, 2019).

Neste sentido, para os adeptos da teoria personalista, os direitos reais possuem quatro fragmentos: o objeto, o titular, o poder da pessoa sobre a coisa e o devedor. Segundo esta linha, o sujeito ativo da relação seria o proprietário, sendo que o objeto seria subordinado a ele e o devedor seria a coletividade que estaria sujeita a uma obrigação negativa de não molestar o poder do proprietário.

Depois de pontuadas estas duas subteorias, é possível verificar que elas se assemelham, com a diferença de que a teoria personalista exige um requisito a mais que seria um sujeito passivo, que é o considerado universo social, vez que a sociedade se posicionaria como devedora de uma obrigação negativa a de não interferir nos poderes do titular do direito real (MARQUESI, 2019).

É possível consignar que essas duas subteorias elencadas se distinguem apenas na questão do direito passivo dos direitos reais, já que as duas admitem a presença de um sujeito ativo e uma propriedade. Para a primeira teoria, não há devedor, dado inexistir, no âmbito dos direitos reais, relação entre sujeitos, já para a segunda teoria o devedor existe, mas é indeterminado.

Marquesi (2019) ensina em sua obra que muito embora sustentem que essas teorias se anulam, elas não são excludentes, ambas possuem validade jurídica e se complementam entre si, sendo que no passado os doutrinadores ora se manifestavam a favor de uma e ora a favor de outra, apesar disso é possível verificar que estas duas teorias se contradizem porque eram vistas sob diferentes pontos de vista.

Neste sentido, insta salientar que os direitos reais possuem duas faces, uma chamada de interna e outra de externa. A interna trata a respeito do poder do sujeito sobre a coisa, já a externa, pela possibilidade que tem o mesmo sujeito de persegui-la, opondo seu poder a qualquer pessoa e pelo fato de achar-se a coisa adstrita ao cumprimento de uma função socioeconômica, assim, os direitos reais têm uma natureza absoluta e são exercidos contra todos (MARQUESI, 2021).

3.5.1 TRAÇOS DISTINTIVOS

Depreende-se do Código de Processo Civil, que os direitos reais compõem um capítulo intitulado de Direito das Coisas. Estes direitos, assim como os chamados direitos obrigacionais, são pertencentes aos direitos relativos aos direitos patrimoniais, o que faz com que estes dois institutos possuam traços semelhantes

entre si, entretanto insta consignar que apresentam distinções significativas. Em vista disso, a distinção entre os direitos reais e obrigacionais são requisito imprescindível para o entendimento conclusivo dos direitos reais.

É possível verificar três principais diferenças entre eles, a aderência, a publicidade e a taxatividade. Primeiramente, apontaremos a aderência. Conforme amplamente aludido neste trabalho, existem duas formas para que o homem exerça seus poderes sobre seu patrimônio.

Conforme Marquesi (2019), ou o indivíduo faz diante de um sujeito determinado, chamado conhecido como devedor e neste sentido estará se tratando de direitos das obrigações, ou diante da generalidade de indivíduos, que se tratará de direitos reais. Extraí-se desta análise que a diferença apontada é em relação a qual sujeito o agente exerce seu direito de patrimônio.

Quando se disserta sobre exercer o direito, é dizer torná-lo útil, desfrutando das vantagens os quais ele proporciona. A esse respeito, Marquesi (2019, p.30) aduz que “conduzir um carro, morar numa casa, obter o clareamento dos dentes num tratamento odontológico são vantagens proporcionadas pelo direito subjetivo patrimonial”. Neste sentido, exercê-lo em face de outrem, indica o indivíduo ou o grupo de pessoas as quais o titular do direito depende para usufruir seus benefícios.

Já nos direitos obrigacionais, as vantagens a qual a obrigação fornece ao titular do direito só podem ser extraídas se a outra parte da relação a executar. Nos direitos reais, a vantagem é extraída diretamente da coisa, independente da colaboração da outra parte. Ou seja, nos direitos obrigacionais é possível identificar uma relação interpessoal entre sujeitos, e nos direitos reais, existe um bem submetido a um titular (MARQUESI, 2019).

Superado a modalidade da aderência, será pontuada a segunda diferença entre os direitos obrigacionais e os reais, a publicidade. Partindo do pressuposto que os direitos reais são exercidos com eficácia a todos, seu efeito condiciona-se a garantia de publicidade para que seu direito se torne de conhecimento geral. Neste sentido, Marquesi (2019, p.33) disserta que “Os direitos reais, exceto quando a lei determinar o contrário valem e são eficazes sem publicidade, porquanto são exercidos contra pessoa determinada, que necessariamente sabe de sua existência”.

Assim, depreende-se destes ensinamentos que a publicidade tem como principal objetivo dar segurança jurídica aos titulares de direitos reais, demonstrando

e atribuindo aos indivíduos os poderes sobre o bem, sendo que para realizar a consulta a respeito de quem é proprietário sobre determinado imóvel, por exemplo, basta realizar a consulta da matrícula.

Com base nisso, consigna-se que o principal mecanismo o qual confere a publicidade dos direitos reais é o registro. Sobre isso, a enfiteuse não possui efeito se não for registrada, ou seja, é necessário o registro para sua eficácia.

Já a outra diferença a ser suscitada é a taxatividade, que possui grande importância nos direitos reais, vez que eles só existem se criados pelo sistema. No ordenamento jurídico pátrio estes direitos estão previstos no Código Civil, em seu art. 1.225, além de constarem em outras Leis, a exemplo a Lei 911/1969 e a Lei 9.514/1997, que prevêm acerca da alienação fiduciária em garantia e o DL 58/1937 e a Lei 6.676/1979, que disciplinam o direito real de aquisição.

Marquesi (2019, p. 34) ensina que:

Ao contrário dos direitos obrigacionais, que são válidos se não contrariarem o Direito, razão pela qual são infinitos, os direitos reais não tem validade senão mediante previsão positiva. Esta é a lição de Clóvis (1940, p.1.141) em seus Comentários ao Código de 1916. Mas há vozes respeitáveis em contrário, como a de Whashington de Barros Monteiro (2012, p. 24), para quem é possível aos particulares criar um direito real desde que não contrarie a lei. No Código Civil Argentino há disposição expressa a proibir a constituição de outros direitos reais, pelos particulares, além dos legalmente positivados (art.1884).

Os direitos reais não dão ao indivíduo a autonomia para criar outras modalidades destes direitos, mas os agentes podem se moldar para se enquadrar nos direitos já previstos em lei, e a exemplo disso, é o condomínio edilício, que se estabelece diante a propriedade.

3.6 PRINCIPAIS CLASSIFICAÇÕES DAS ESPÉCIES DE POSSE

3.6.1 POSSE DIRETA E INDIRETA

Os conceitos relativos à posse direta e indireta estão estabelecidos no Art. 1.197 do Código Civil (BRASIL, 2002), o qual esclarece que:

A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Assim, a posse direta, também conhecida como posse imediata, é exercida somente por quem possui a coisa de forma material, sendo que “o possuidor transfere o uso de um bem a outrem, preservando o vínculo de direito com a coisa” (PUCCINELLI JUNIOR et al., 2015, p. 650), como, pode ser verificado no caso do depositante.

3.6.2 POSSE JUSTA E POSSE INJUSTA

O Código Civil (BRASIL, 2002), em seu art. 1.200, aduz que “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”, neste sentido, é aquela que foi adquirida sem qualquer tipo de vício e de acordo com os dispositivos legais. Ao que, o doutrinador Paulo Nader (2016, p.80) conceitua ainda que “justo é o que se aperfeiçoa à ordem natural das coisas; consiste em dar a cada um o que lhe é devido”.

A posse justa e injusta não pode ser confundida como posse de boa ou má-fé, ou seja, baseada na vontade do agente, ao passo de que para termos conhecimento se uma posse é justa ou não, não existe necessidade de se analisar a intenção daquele indivíduo, vez que a posse pode ser injusta e possuidor ignorar o vício (VENOSA, 2013).

A clandestinidade, precariedade ou a violência não são da posse em si, uma vez que somente a vítima que sofreu pode alegar, sendo que terceiros não tem legitimidade para apontar injustiça na posse, pois a posse somente terá vício a um determinado indivíduo. Ou seja, que invade o terreno somente terá contra si o vício em relação ao legítimo possuidor do bem. Sendo que a posse justa é relativa aos envolvidos na relação, pois pode ser justa para uma parte e injusta para a outra, dependendo de como se dá a relação a qual os rodeia. (VENOSA, 2013)

Em análise a tal conceituação, extrai-se que a posse injusta é aquela que foi adquirida por meio de violência, clandestinidade ou precariedade, sendo que é configurada como posse injusta, pois é detentora de vícios.

3.6.3 POSSE DE BOA FÉ E POSSE DE MÁ-FÉ

O artigo 1.201, do Código Civil (BRASIL, 2002), define como posse de boa-fé aquela: “posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa”

Pode se compreender em boa-fé da posse, quando o indivíduo que será o possuidor ignora totalmente os vícios ou qualquer tipo de obstáculos que possam impedir a aquisição da coisa, ou, ainda, quando há um título que justifique a sua posse. Sendo imprescindível para ser configurado como um possuidor de bem, a certeza de a posse não estará prejudicando ninguém (MARTINS, 2019).

Neste seguimento, Gomes (2001, p.41) divide a posse de boa-fé em:

Posse de boa-fé real é configurada quando a convicção do possuidor se apoia em elementos objetivos tão evidentes que nenhuma dúvida pode ser suscitada quanto à legitimidade de sua aquisição; e posse de boa-fé presumida, quando o possuidor tem justo título.

Nas palavras de Cláudio Luiz Bueno de Godoy (2012, p. 87): “[...] boa-fé objetiva significa um *standard*, um padrão de comportamento reto, leal, veraz, de colaboração mesmo, que se espera dos contratantes.”

Peluso (2015, p. 1089) destaca que a posse de boa-fé é “um estado de ignorância dos vícios que atingem determinada situação jurídica. No caso específico da posse, é a ignorância dos vícios ou dos obstáculos impeditivos à aquisição da coisa. Vê-se que a figura é concebida de modo negativo, como ignorância e não como convicção”.

Esta é a conceituação de Pereira (1943, p.47): “Possuidor de boa-fé é aquele que está na convicção de que a coisa por ele possuída, de direito lhe pertence. Ao contrário, de má fé se diz o possuidor que sabe não lhe assistir direito para possuir a coisa”. Sendo que a posse de má-fé, é aquela que o indivíduo possuidor, exerce o domínio sobre a coisa, mesmo tendo plena ciência dos obstáculos que existem para a aquisição, conforme preceitua o art. 1.202 do Código Civil (BRASIL, 2002): “a posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente”.

Pontes de Miranda (2012, p.200-201) complementa:

[...] A má fé é estada de *scientia*; não há, portanto, indagar-se de escusabilidade, ou de inescusabilidade do erro: ignora-se, ou não se ignora; sabe-se, ou não se sabe. Não se leve, porém, a extremos a distinção entre as duas teorias. O que nos importa é colhermos o conteúdo exato do art. 490, que só se refere à posse. A boa fé, noutros ramos do direito, pode ter outros conceitos, e tem. Quanto à posse, não: é de boa fé quem, por ter adquirido posse, conhece a causa *possessionis* e ignora que ela não fosse suficiente à aquisição justa. (...) Noutros sistemas jurídicos pode-se procurar o conceito geral de boa fé e discutir-se com ele, (...) no direito brasileiro não; primeiro, o art. 490 não aludiu à culpa grave, ou não, do que ignora o vício

ou o obstáculo. Toda limitação que se funde em gradação da culpa é estranha ao sistema jurídico brasileiro.

E ainda nas palavras de Beviláqua (1957, p.49) “é aquela cujo possuidor conhece a ilegitimidade da sua posse, e nela, entretanto, se conserva”.

Ademais, o Código Civil (BRASIL, 2002) institui em seu art. 1.201 que “E de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa.” E completa em seu art. 1.202: “A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.”

3.7 POSSE E RESPONSABILIDADES

O ordenamento jurídico pátrio, em seu dispositivo legal mais precisamente no Código Civil (BRASIL, 2002), conforme elucidado anteriormente traz regras acerca da responsabilidade do possuidor de má-fé e de boa-fé. E nesta perspectiva, seu art. 1.217, refere-se ao possuidor de boa-fé aduzindo que ele não poderá responder pela eventual perda ou deterioração da coisa se ele não lhe der causa, sendo assim, para a configuração de responsabilidade se faz necessário a comprovação da culpa.

No entanto, o possuidor de má-fé irá responder pela perda ou deterioração da coisa mesmo que de forma acidental, conforme preceitua o art. 1.218 também do Código Civil (BRASIL, 2002). Deste modo, Farias e Rosenvald (2017, p.182) aduzem que nada obstante, na posse de má-fé, “entende-se como dano indenizável a mera depreciação acidental da coisa, salvo se o possuidor provar que o fato teria ocorrido mesmo se a coisa estivesse em poder da parte contrária”.

E ainda, o artigo 1.221 (BRASIL, 2002) esclarece que “as benfeitorias se compensam com os danos, e só se obrigam ao ressarcimento se ao tempo de a evicção ainda existirem”. Para melhor compreender, Gonçalves (2017, p. 227) leciona que “a compensação pressupõe a existência de duas obrigações recíprocas a serem sopesadas, uma em confronto à outra para que apenas a diferença seja computada ao devedor da obrigação maior”.

4 PROPRIEDADE

4.1 INTRODUÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade é encontrado atualmente em diversos textos como sendo um direito fundamental. Neste sentido, cumpre ressaltar que tal questão faz parte de uma das maiores discussões político-constitucional do século. Possivelmente, no entanto, nenhum outro direito fundamental sofreu tanta contestação. Afirmou-se que seu exercício constituía roubo e injustiça (PROUDHON, 2008). Propôs-se firmemente sua abolição como solução para todos os males e todas as alienações (ARON, 2003). Outros, por sua vez, sustentaram sua plena subordinação ao interesse coletivo (BURDEAU, 1966).

A forte objeção que recaiu sobre o direito de propriedade não foi, porém, suficiente para prejudicar ou afastar sua condição de direito fundamental da pessoa humana. Seu sentido e alcance, contudo, não restaram imunes a tais críticas. Assim, diversos textos constitucionais passaram a dispor sobre o cumprimento da função social da propriedade. Outros deixaram de incluir a propriedade entre os direitos individuais para inscrevê-la na seção dedicada aos direitos econômicos e sociais (FAVOREU, 2002).

A noção de propriedade enquanto direito fundamental encontra raízes na própria ideia de liberdade (ISRAEL, 2005). Mais precisamente, no raciocínio que reconhece a liberdade do homem pelo natural domínio que exerce sobre seu corpo, sobre si mesmo. Segundo John Locke (1963, apud OTERO, 2007, p.187): “cada homem tem uma propriedade em sua própria pessoa; a esta ninguém tem qualquer direito senão ele mesmo.” Segue-se, então, a ideia de que o trabalho exercido pelo homem constitui sua propriedade, assim como os frutos que dele obtiver.

Sendo assim, é primariamente a partir do trabalho que o homem consegue sair de sua carência inercial para alcançar bens que saciem suas necessidades básicas. Constitui, portanto, atividade inerente ao seu processo vital (ARENDRT, 2004).

É condição da vida humana. Desse modo, infere-se que o resultado que o homem obtém mediante o legítimo emprego de sua força de trabalho é seu, é sua propriedade. Ou seja, o trabalho de seu corpo e a obra de suas mãos, pode dizer-se,

são propriamente dele e nenhum outro homem pode ter direito ao que foi conseguido, ao menos sem o consentimento do proprietário (LOCKE, 1963).

4.2 COMPONENTES JURÍDICOS E HISTÓRICOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Fachin (1987, p.17) afirma que: “Sob o ponto de vista histórico é possível afirmar que a estrutura econômica das sociedades ocidentais se encontra assentada no direito de propriedade”.

O conceito de propriedade e de sua função social parte da noção desenvolvida pelo direito romano clássico, e na atualidade pode ser examinada a partir do tempo em que o direito de propriedade regressou a esta noção em relação à posse, para resultar numa noção uniforme da propriedade (KASER, 1992).

Consta que o direito romano se ocupou mais dos elementos da propriedade do que de lhe dar um conceito, embora tenha delineado seu conteúdo, através do axioma jurídico *dominium est jus utendi, fruendi et abutendi re sua quatenus iuris ratione patitur*, isto é: “domínio é o direito de usar, fruir e dispor do que é seu, até o ponto em que o permite a razão do direito” (FACHIN, 1988, p. 15).

Na consolidação do feudalismo europeu, o direito de propriedade adquiriu características próprias, era permitido que alguns tivessem o direito de ser proprietários e outros não dando origem a três classes distintas: a nobreza, o clero e os trabalhadores. As duas primeiras, representadas pelo senhor feudal e pela Igreja, com direito a liberdade de exercer a propriedade imobiliária; e a última, a classe dos trabalhadores não tinha tal direito (ORRUTEA, 1998).

Todavia, não é qualquer descrição do sistema feudal que pode ser considerada precisa, porque as condições relativas ao direito de propriedade variavam de lugar para lugar. Na verdade, Huberman (1986, p.10) lembra que: “A medida de riqueza era determinada por um único fator: a quantidade de terra. Esta era, portanto, disputada continuamente não sendo por isso de surpreender que o período feudal tenha sido um período de guerras”.

A propriedade feudal caracterizava o domínio fundiário como a principal fonte do poder e este domínio manifestavam-se sob dois modos: “o *directum*, pertencente ao suserano, e o *utile*, ao vassalo que se encontrava na dependência do senhor feudal” (ARAÚJO, 1977, p. 2).

A partir do século XVI, porém, as terras dos senhores feudais passaram a ser adquiridas pelos burgueses, mas, antes do fortalecimento da classe burguesa, a propriedade e a posse podem ser traduzidas como expressão do poder político. O uso da terra fazia-se por concessões, de tal sorte que o Rei atribuía a terra a um Duque, este a um Conde, até chegar ao vassalo. Tais concessões eram configuradas de forma diferente da do direito romano (MARQUESI, 2001).

Na Idade Moderna, a Revolução Francesa trouxe uma completa transformação no tocante ao direito de propriedade. A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789, consolidou os princípios filosóficos dominantes do século XVIII estabelecendo no art. 17 que: “Sendo a propriedade um direito inviolável e sagrado, ninguém pode ser dela privado, a não ser quando a necessidade pública, legalmente reconhecida, o exige evidentemente e sob a condição de uma justa e anterior indenização” (*apud* DI PIETRO, 2017).

Mas, embora a Revolução Francesa tenha procurado dar um caráter democrático ao direito de propriedade, através da abolição de privilégios, esse direito acabou sendo diretamente condicionada aos interesses econômicos e políticos da nova classe dominante a burguesia (FACHIN, 1988).

Tal concepção da propriedade sob a influência do direito romano foi incorporada ao direito francês, transmitida ao direito português e acolhida pelo Código Civil brasileiro de 1916 (ARAÚJO, 1977), o qual estabeleceu no Art. 524 que “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”. A norma está recepcionada pelo Código Civil brasileiro de 2002 (BRASIL, 2002) e que no *caput* do art. 1.228 determina: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

Pilati (2005, p. 53), ao apresentar a classificação de bens do *direito romano clássico*, argumenta que nele se encontrava a “solução jurídica para problemas que hoje são discutidos na dimensão da função social”, já que na Roma Clássica havia de bens que era;

[...] propriedade de todo o povo, e dos quais ninguém podia dispor individualmente, só coletivamente; qualquer cidadão podia sair em sua defesa, acionando o magistrado, que inclusive, aceitava o preito do postulante mais habilitado a fazer prosperar a demanda de interesse coletivo.

O povo romano, que formava uma corporação (a saber que a cidade e o município situavam-se nessa categoria), era co-proprietário de um patrimônio comum (*res publicae*), “ao qual se aplicavam regras diferentes daquelas a que eram submetidos os bens particulares” (PILATI, 2005, p. 53).

E o autor conclui:

A contradição fundamental da função social não é com o direito romano, mas com a propriedade moderna, dos códigos; é o método científico de distribuição de matérias, nas codificações, que dificulta, confunde e atrapalha uma visão mais abrangente da propriedade, e bem assim, a clareza teórica da função social (PILATI, 2005, p. 69).

Partindo desse pressuposto, existem três posições teóricas que colaboraram para a evolução do direito de propriedade. De acordo com a primeira, o direito firmou-se sob o caráter absoluto da propriedade individualista privada própria do Estado Liberal, especialmente a partir da primeira codificação napoleônica. Em referência à essa concepção, a terra carrega a noção de domínio exclusivo e atributivo de valor econômico de mercado. “A propriedade, dentro desse modelo, é mercadoria: expressão de valor de troca, de circulação de riqueza” (MATTOS NETO, 1996, p. 74).

Em relação à evolução apontada, e os diversos fatores que corroboraram para o novo direito de propriedade, existem dois elementos imprescindíveis, a coisa e o homem, que nada mais é que os elementos jurídicos necessários para se estabelecer um vínculo jurídico. E, com isso, a propriedade encontra a razão jurídica de sua existência a partir do homem, dos bens e do direito, encontrando-se neste último a regulamentação do interesse social (NONES, 2009).

Para Orrutea (1998, p. 86), foi a Revolução Francesa, os movimentos revolucionários anarquistas, o socialismo utópico e marxista do século XIX que apresentaram novos fundamentos para o direito de propriedade, os quais, sob diversas formas, firmaram-se durante o século XX. A terceira procurou conciliar essas duas posições opostas, com o propósito de harmonizar os aspectos econômicos e sociais da propriedade como forma própria do Estado Social.

Releva observar que a influência do socialismo, em suas diferentes concepções, no âmbito dos países capitalistas constituiu uma fonte de significativa contribuição para que a propriedade passasse a assumir determinado caráter social ao incorporar ao direito de propriedade o princípio da função social, no sentido de uma conciliação entre o interesse individual e o interesse social (ORRUTEA, 1998).

Contudo, e ainda seguindo a linha de pesquisa de Orrutea (1998), é na busca de um meio termo entre as concepções extremadas do liberalismo e do socialismo que surge o constitucionalismo contemporâneo como um novo caminho para a evolução do direito de propriedade, o qual dá aos Estados uma nova fórmula ao direito da propriedade privada que procura eliminar seu caráter absolutista.

Assim, no início do século XX, o caráter individual e civilista da propriedade começa a ser conjugado com o caráter social e publicista. O direito de propriedade passa a assumir aspectos jurídicos que pareciam inconciliáveis entre si, ao conjugar direitos individuais com direitos econômicos e sociais. Com isso, tanto o direito constitucional quanto o infraconstitucional, no âmbito do sistema capitalista, passaram a incorporar um novo elemento que se tornou inerente ao direito de propriedade, ou seja, a sua função social (NONES, 2009).

4.3 PROPRIEDADE E DIREITOS FUNDAMENTAIS

Em comparação aos regimes nos séculos XVII e XVIII, apareceram na região da Europa e na América, significativos movimentos revolucionários influenciados em conceitos de defesa e preservação da liberdade. E a partir daí houve o advento do constitucionalismo, cuja plataforma compreendia, na inserção de princípios e mecanismos voltados à restrição ou moderação do poder estatal de modo a certificar as liberdades básicas do homem (MARTÍN-RETORTILLO; OTTO Y PARDO, 1988).

Por conseguinte, o constitucionalismo alcança a concepção originária da Idade Média de que os direitos estabelecem vantagens resultantes de definidos estamentos, castas ou classes (GRIMM, 2006, p. 78). Passa-se a identificar a vivência de garantias que decorrem da exclusiva natureza humana. Significariam direitos globais, pois (a) inatos à condição de pessoa humana e (b) fundantes da constituição do Estado (GRIMM, 2006, p. 79)

Tal direção atinge a propriedade, a modelo da liberdade, como direito do homem – pois inerente à condição humana – antecedente, então, ao Estado. Constituiria o agrupamento de benefícios que se encontram na base da ordem política, que instituem seu fundamento, seus direitos indispensáveis. Ou ainda, segundo a doutrina contratualista em aceitação à época, integra a propriedade o

resíduo de liberdade natural que restou ao homem em face da liberdade sacrificada para a construção do Estado (RUFFIA, 1984).

Constitui-se em direito anterior às instituições políticas, que, admitido formalmente, cumpre-lhes o dever de certificar e defender. Isto é, de acordo com o que compreende Locke (1963), o maior e principal propósito, portanto, da união dos homens em comunidades, colocando- -se sob governo, é a precaução da propriedade.

De acordo com Rivero (2006, p. 9), são direitos que reproduzem nos outros desfavoravelmente. No entanto, “a proteção das liberdades perante terceiros (particulares) pressupõe indispensavelmente a intervenção do estado, que a determina por sua legislação e a constata por suas jurisdições”. Isto é, “são vantagens de libertação do poder e, simultaneamente, direitos à proteção do poder contra os outros poderes” (MIRANDA, 2000, p. 105).

4.4 CONCEITO DE PROPRIEDADE

Marquesi (2019) ensina que a aquisição da posse deve ser considerada um fato jurídico, vez que se desencadeia da manifestação da vontade do indivíduo e também de um acontecimento da natureza. Sendo que, como a propriedade possui um título, é correto dizer que sua aquisição passa ter um título quando o sujeito passa a possuí-la, o que a diferencia da posse.

Ou seja, a propriedade é um direito intitulado que possui um sujeito específico e determinado, o que a posse não possui vez que, como amplamente elucidado, não há necessidade de título neste instituto.

Marquesi (2019, p.189) ao adentrar a temática da propriedade, aduz que existem dois grandes modos de aquisição da propriedade:

A doutrina conhece dois grandes modos de aquisição da propriedade, seja móvel ou imóvel a coisa. São eles a aquisição originária e a aquisição derivada, as quais se desdobram nas várias figuras previstas nos arts. 1.238 a 1.274 do Código Civil. Originária é a aquisição que se dá a partir da sujeição direta da coisa ao sujeito, sem a figura de um intermediário. Nela não existe transmissão de propriedade, por isso sendo achada de aquisição “unilateral”. Doutro lado, derivada é a aquisição da propriedade oriunda de negócio jurídico. Nela intervêm duas vontades, a do transmitente a do adquirente. A existência dessas duas vontades explica o porquê a chamar-se aquisição “bilateral”.

Sobre esta conceituação, extrai-se em breve síntese, que a terminologia do que venha a ser a propriedade originária, é a aquisição direta, ou seja, sem qualquer

indivíduo realizando a intermediação para sua concretização, dada de maneira totalmente unilateral. Já a aquisição derivada, seria a aquisição motivada pela força das vontades das partes, se estabelecendo através de um negócio jurídico bilateral.

Para a estudiosa Maria Helena Diniz (2003, p.114) a conceituação apresenta duas origens para sua denominação:

Para uns, o - vocábulo vem do latim '*proprietas*', derivado de '*proprius*', designando o que pretende uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria numa acepção ampla, toda relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo. Outros entendem que o termo propriedade é oriundo de '*domare*', significando sujeitar ou dominar, correspondendo à ideia de '*domus*', casa, em que o senhor da casa se denomina '*dominus*'. Logo domínio seria o poder que se exerce sobre as coisas que lhe estiverem sujeitas.

Neste sentido, a conceituação seria estabelecida acerca da materialidade da aquisição da propriedade, sendo ela material ou imaterial, mas, sobretudo o poder que o titular exerce sobre o bem.

Ainda seguindo este entendimento, Marco Aurélio Greco(1981, p.5) disserta que:

[...] a propriedade não é algo que preexiste ao homem, mas se estrutura a partir da ação do homem, seja em sua dimensão individual, seja em sua dimensão coletiva. [...] A propriedade, portanto, não é nem plena, nem limitada, nem essencial à natureza humana, nem concessão do Estado, mas existe tal como o conjunto de forças políticas que alcançaram dimensão significativa em certo momento histórico a concebe, apresentando-se como a resultante da confluência das várias concepções, sem plenitudes nem restrições. A propriedade não se compõe de uma dualidade de objetos (direito absoluto e restrições), mas ela é um único objeto, fruto da reunião de todas as previsões que a ela se referem e que, a partir de um conceito chave, podem ser aglutinadas. [...] A propriedade não é plena, nem é benesse atribuída pelo Estado. Ela é algo construído dia-a-dia pela participação dos homens, com sua ação concreta sobre um bem fisicamente identificável e num contexto social, assumindo diferentes dimensões e conotações, conforme a época considerada.

Ou seja, a propriedade é adquirida no decorrer da vida do indivíduo, ele não nasce com ela, ele a conquista, e por sua vez ela não está limitada a determinado tamanho ou quantidade, assim como não possui garantia de que será de seu titular de maneira vitalícia, sendo que pode ser constantemente adquirida e também perdida.

Para Mendes (1994, p. 56) "A Propriedade, de modo geral, é uma relação que se estabelece entre os homens e as coisas. Esta ideia está de tal forma arraigada à existência e à coexistência humana que o seu questionamento é relevado a segundo plano.

Assim, pode se concluir que o homem contemporâneo estabelece seus relacionamentos com base no seu desenvolvimento ao longo do tempo, entretanto não se pergunta acerca da origem daquilo que está se baseando.

Neste seguimento Mendes (1994, p.56) conclui que:

O homem contemporâneo vive, pensa e estabelece suas relações sociais a partir de uma concepção de propriedade construída e desenvolvida, historicamente, desde tempos imemoriais, mas não se indaga acerca das suas origens e fundamentos. O conceito de Propriedade é formulado de maneira dogmática ou acrítica, através da recepção de elementos histórico-culturais.

Já para Mello (2021, p. 11):

O direito de propriedade é a expressão juridicamente reconhecida da propriedade. É o perfil jurídico da propriedade. É a propriedade, tal como configurada em dada ordenação normativa. É, em suma, a dimensão ou o âmbito de expressão legítima da propriedade: aquilo que o direito considera como tal.

Assim, o princípio da função social relativiza o individualismo que estabeleceu o tratamento do direito de propriedade na codificação oitocentista. A propriedade não deixou de ser direito subjetivo tutelado pelo ordenamento jurídico, mas “a função social altera a estrutura e o regime jurídico do direito de propriedade, atuando sobre o seu conceito e o seu conteúdo” (GONDINHO, 2000, p.397).

Assim, o conceito de propriedade pode ser expresso atualmente como “direito que permite a um titular utilizar, desfrutar e apoderar-se de certos bens, desde que ele o faça de modo a realizar a dignidade de pessoa humana” (KATAOKA, 2000, p. 457).

A propriedade estabelece uma categoria de direito real com descrição e regime jurídico definidas pela legislação civil. No caso do ordenamento brasileiro, o Art. 1228 do Código Civil (BRASIL, 2002) determina os integrantes essenciais da propriedade, definindo-a como a faculdade “de utilizar, desfrutar e utilizar-se da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que cruelmente a disponha ou possua”. Nos termos do direito civil, normalmente, é possuidor da propriedade em sua integridade aquele que “detém o poder para exercer todos os atributos definidos no preceito legal: *iusutendi, fruendi et abutendi*”(PEREIRA, 2008, p. 92).

O direito de propriedade, ainda que introduzido no âmbito dos direitos de liberdade, requisita intrínseca atuação do legislador. Distintivamente de algumas liberdades que, *prima facie*, dispensam intervenção legislativa específica para

determinação de sua configuração jurídica e conseqüente exercício (ANDRADE, 2004).

Cuida-se de proteção institucional que demanda do legislador a promulgação de complexo normativo que assegure a existência, a funcionalidade e a utilidade privada desse direito (MENDES 2004).

4.5 PROPRIEDADE RESOLÚVEL

Conforme preceitua Marquesi (2019) em seus ensinamentos, a propriedade resolúvel é aquela que falta ou pode faltar a atribuição de perpetuidade. Sendo que nesta ocasião o domínio da propriedade somente se mantém até a resolução de uma condição, uma vez que após expirar o prazo do termo, o domínio se extingue e o titular é privado daquele bem. Ademais, o estudioso ressalta que a propriedade resolúvel pode advir de uma lei ou de um negócio jurídico.

Neste sentido, frisa-se que há certa discussão acerca deste instituto, se ele seria uma modalidade de propriedade ou a execução da conhecida teoria das condições dos negócios jurídicos entabulados.

Nas palavras de Orlando Gomes (2005, p. 268) pode-se dizer que a propriedade resolúvel é uma espécie de propriedade, quando é advinda de uma relação contratual, sendo que sua resolução necessitará também da resolução da relação à qual se originou, a exemplo disso, cita-se a modalidade da retrovenda, na qual a propriedade do adquirente só se resolve se o contrato de compra e venda for também resolvido.

Ressalta-se que conforme disposto no Código Civil, nem toda resolução de um negócio se resulta por uma condição estabelecida, uma vez que o termo também poderá resolver a propriedade, como é o caso da superfície que está disposto no artigo 1.369 da norma legal.

Outro ponto importante a ser suscitado acerca desta temática, é de que a propriedade sujeita a resolução poderá ser exercida pelo titular. Marquesi (2019, p.156) cita que:

Por ser proprietário, poderá constituir direitos e garantias reais (servidões, usufruto, hipoteca, etc), vender, doar ou permutar a coisa, arrendá-la ou locá-la. Mas é certo que, em certos tipos de domínio resolúvel, como na superfície, não poderá destruir ou transformar o bem, porque isso interferiria em sua subsistência e valor.

O Código Civil (BRASIL, 2002) em seus artigos 1.359 e 1.360 aduz acerca da propriedade resolúvel, sendo que o primeiro artigo referido, disserta a seguinte " resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha"

Nota-se que o artigo supracitado diz respeito aquelas hipóteses em que os sujeitos da relação jurídica, já estão prevendo a cláusula de resolução, sendo que a propriedade nesta circunstância, já se origina com a pretensão de seu termino. No caso do termo, o domínio será resolvido, já na condição, ela somente se resolverá se a previsão estabelecida acontecer. Apesar disso, nas duas ocasiões o sujeito tem conhecimento que poderá ser privado do domínio sobre a coisa, formando uma expectativa inicial de que o negócio jurídico pode se desfazer.

4.6 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Marquesi (2019, p. 159) leciona que a palavra fidúcia possui origem latina e significa a ideia de confiança. Sendo assim, compreende-se a propriedade fiduciária como aquela propriedade que se confia a alguém, podendo ser para um terceiro ou para garantir uma dívida. No primeiro sentido, tem-se a chamada substituição fideicomissária, presente no Direito das Sucessões conforme disposto no art. 1.951 do Código Civil, a qual ocorre a substituição fideicomissária quando o testador, que é o *fideicomitente*, dispõe a alguém, que é denominado de fiduciário, o domínio de determinado bem, que será transmitido por este a um terceiro, chamado de fideicomissário.

Como elucidado, a propriedade fiduciária também possui garantias reais, ou seja, elas podem assegurar uma dívida. Sendo que através desta garantia, o credor irá receber de maneira antecipada o domínio de determinado bem, podendo ser móvel ou imóvel e somente será resolvido e estes bem devolvidos a domínio de quem dispôs se houver o adimplemento da dívida.

Ou seja, o domínio fiduciário é uma propriedade resolúvel também, entretanto sua maneira de resolução é diferente, mas os efeitos são os mesmos, ou seja, a extinção da propriedade (MARQUESI, 2019)

4.7 O IMÓVEL RURAL

Na conceituação histórica do que venha a ser o direito de propriedade e a posse agrária, não se pode deixar de lado a concepção de imóvel rural. A premissa básica para a definição do que é o imóvel rural enquanto uma instituição do Direito Agrário é a necessidade que de esta propriedade atenda sua função social (FREIRIA; DOSSO, 2021).

Partindo deste pressuposto, é possível consignar que o imóvel rural, assim como a propriedade rural, deve exercer sua função social para que cumpra a sua finalidade.

A Lei Federal nº8.629/93 (BRASIL, 1993), que faz a regulação dos artigos relativos aos temas agrários da Constituição de 1988, dispõe em seu art. 4º que o imóvel rural seria:

O prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa, vegetal, florestal ou agroindustrial.

Já para o doutrinador Optiz (2013, p.26-27) conceitua-se o imóvel rural:

[...] como todo aquele edifício que é construído e destinado às coisas rústicas, tais como todas as propriedades rurais com suas benfeitorias, e os edifícios destinados para recolhimento de gados, reclusão de feras e depósito de frutos ou, sejam construídos nas cidades e vilas, ou não campo.

Ainda, o Estatuto da Terra trouxe a primeira previsão do que seria o Imóvel Rural em seu art. 4º, I e definiu como sendo um prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine a exploração extrativa agrícola, pecuária e agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização.

5 DA MEDIDA PROVISÓRIA 897/2019 ÀS ALTERAÇÕES DA LEI 13.986/2020

É notório que a economia brasileira se beneficia grandemente do setor agropecuário, que percorre uma trajetória histórica chegando à atualidade representando parte importante do Produto Interno Bruto nacional. Este setor econômico necessita de instrumentos jurídicos que promovam e facilitem do seu financiamento. Por isso, desde muito tempo almeja-se que o Direito tenha o benefício de uma lei específica para permitir que o produtor rural se sinta mais seguro e tenha mais celeridade para realização de seus negócios.

Por conta dessa necessidade foi editada a Medida Provisória (MP) n.897, em 1º de outubro de 2019 (BRASIL, 2019), com objetivo de redução do custo do crédito rural, que, entre outras medidas, instituiu o denominado patrimônio de afetação de propriedades rurais, para servir de garantia do novo título de crédito que a MP criou: a cédula imobiliária rural (CIR) o que pode ser visto, no entanto, como atualização legislativa sobre um título há muito utilizado, a Cédula de Produto Rural.

A referida MP foi apoiada por muitos debatedores, dentre eles: representantes do governo, dos bancos oficiais e dos produtores rurais que vislumbravam que uma nova norma poderia contribuir com a redução do custo do crédito rural e proporcionar um mercado mais competitivo.

A justificativa para a MP 897 (BRASIL, 2019) apresenta-se da seguinte forma:

Sendo o objetivo da MP criar mecanismos legais que incentivem o fomento privado do crédito no agronegócio e, por outro lado, a CPR (Cédula de Produto Rural Lei 8.929/94) um instrumento de crédito já consolidado no mercado, sem qualquer controvérsia interpretativa pelos Tribunais e, sobretudo, de fácil emissão, circulação e custo operacional reduzido, é necessário, principalmente para a cadeia da soja, trigo, milho e arroz, possibilitar que o Patrimônio de Afetação possa ser vinculado, também, à CPR (Cédula de Produto Rural) e não apenas à CIR (Cédula Imobiliária Rural).

Percebe-se que o Patrimônio Rural de Afetação (Capítulo II da MP é apresentado como uma inovação, pois, irá permitir que o proprietário de imóvel rural pessoa natural ou jurídica, possa submeter sua propriedade (ou fração dela) ao regime de afetação, destinando-o a prestar garantias por meio da emissão de Cédula de Produto Rural (CPR) ou de Cédula Imobiliária Rural (CIR) (CASTRO, 2020).

A iniciativa, no entanto, acabou concebendo uma figura diferente dos patrimônios de afetação que já estavam previstos no Direito pátrio, como inconstâncias que podem acabar minando os objetivos de redução do custo do financiamento agropecuário e, podendo produzir reflexos perigosos sobre os outros patrimônios de afetação conhecidos. Dessa forma, do surgimento dos delineamentos da MP 897/2019 à Lei 13.986, no que diz respeito, especialmente ao Patrimônio de Afetação, é preciso fazer algumas observações reflexivas (CASTRO, 2020).

Depreende-se que desde a publicação da Medida Provisória 897/2019 em 02 de outubro de 2019, até a data da publicação da Lei 13.986/2020 em 07 de abril de 2020, foram inúmeras as emendas apresentadas em relação a esta medida provisória, e que apesar destas inúmeras novas propostas em relação a ela, o texto inicial foi mantido com algumas poucas alterações.

Sendo que o texto final da Lei 13.986/2020 trouxe relevantes adequações às normas de financiamento do agronegócio, disponibilizando novos títulos e maior garantia aos credores e também uma segurança jurídica mais assertiva.

Neste sentido, trataremos a seguir acerca de algumas novas previsões estabelecidas pela Lei 13.986/2020, passando por breve explanação acerca do patrimônio rural em afetação, a Cédula Imobiliária Rural, Cédula de Produto Rural e posteriormente em relação à medida provisória nº 1.104 de 2022 e a sua alteração na emissão da cédula de produto rural prevista na lei 13.986/2020

5.1 O PATRIMÔNIO RURAL DE AFETAÇÃO

5.1.1 CONCEITO DE ACORDO COM A LEI 13.986/2020

A Lei 13.986/2020 (BRASIL, 2020) trouxe mais uma forma de afetação patrimonial, tendo em conta a sua própria descrição no capítulo II, que expressamente se denomina “Do Patrimônio Rural em Afetação”.

Se os dispositivos da lei tratam, ou não, de uma espécie de afetação patrimonial, não retira o fato de que o legislador escolheu adaptar e trazer o instituto da afetação patrimonial para o setor do agronegócio, com fim de garantia. E essa intenção está clarificada na exposição de motivos da MP nº 897/2019, ao afirmar que o “Patrimônio de Afetação consiste na segregação de bens para efeitos de garantia”.

Na Medida Provisória 897/2019 (BRASIL, 2019) em seu Capítulo II, Arts. 6º ao 13º, tratou do patrimônio rural de afetação, esclarecendo que ao proprietário rural fica reconhecido o direito de constituir a sua propriedade ou parte dela para este fim. Observando o que Oliva (2009) já destacava a respeito, esclarecendo que a técnica da afetação tem como objetivo a formação de um todo patrimonial autônomo, de bens distintos do patrimônio pessoal do sujeito instituidor. Os ativos do patrimônio de afetação são totalmente destinados à realização de certa finalidade, direcionados apenas aos credores relacionados à atividade específica e finalística, onde podem valer-se dos bens que o integram.

Além disso, pela análise do contexto jurídico e econômico em que a Lei do Agronegócio foi criada, é possível verificar que o instituto da afetação patrimonial, fortalecido com as decisões judiciais que o excluiu das recuperações judiciais de empresas do ramo imobiliário⁶ foi atraído para o setor do agronegócio diante das decisões judiciais que ampliaram a recuperação judicial do produtor rural.⁷

A preferência pela denominação Patrimônio Rural em Afetação, no lugar de outra qualquer, aponta a tentativa de utilização de técnica de segregação patrimonial para solução de outro problema do setor do agronegócio, de separação do imóvel rural para atribuir maior amplitude de acesso de crédito no mercado, mas não por frações ideias que poderiam gerar problemas condominiais, mas sim de prévia e delimitada demarcação do bem.

Sobre o tema, afirma Ana Paula P. L. Almada (2021, p.535):

Vemos a grande inovação do instituto como uma garantia assegurada ao devedor, que é a possibilidade de constituição do patrimônio de afetação sobre todo o imóvel ou em parte dele, de acordo com o valor da dívida e com o valor do imóvel, isto é, sem a necessidade de prévio parcelamento do imóvel ou de se constituir sobre parte ideal dele. [...]. Ora, sempre foi possível a constituição de garantias sobre parte do imóvel, mas, seguindo as regras vigentes, deveriam credor e devedor utilizar uma de duas opções: 1) desmembrava-se previamente o imóvel e se abria uma matrícula própria somente para o registro da garantia, ou 2) constituía-se a garantia sobre uma parte ideal do imóvel. Ambas as situações causam grande desconforto às duas partes do negócio: a primeira ao determinar o imediato desmembramento de uma propriedade para a prática de um ato que poderia ser provisório, ou seja, havendo o pagamento da dívida, não haveria razão

⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Agravo de Instrumento nº 2218060-47.2016.8.26.0000. Relator: Desembargador Fábio Tabosa. Data do julgamento: 12 de junho de 2017. Data de registro: 23.06.2017. Para maior aprofundamento da jurisprudência sobre o tema, vide: SOARES, Renan Tadeu de Souza. Patrimônio de Afetação em Recuperação Judicial e Falência do Incorporador Imobiliário. 2019. 120 f. Dissertação (Mestrado Profissional) – Fundação Getúlio Vargas, Escola de Direito de São Paulo, São Paulo, 2019. p. 65-66

⁷BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.800.032 - MT (2019/0050498-5). Relator: Ministro Raul Araújo. Data do julgamento: 05 de novembro de 2019.

de existir uma matrícula independente destacada do imóvel rural principal. Já a segunda forma, constituir garantia sobre parte ideal do imóvel se houver o inadimplemento e, com isso, a execução da garantia (em geral, hipoteca ou alienação fiduciária), ficariam como condôminos do mesmo bem, em condomínio civil, devedor e arrematante ou pior, credor e devedor, se ocorrer a adjudicação em favor do credor por falta de licitantes. Assim, a criação deste instituto foi salutar para ajustar o valor do crédito ao valor da garantia, sendo segregado apenas enquanto vigor o contrato, sendo cancelado com o pagamento ou efetivamente desmembrado, criando matrícula própria apenas se houver a execução da garantia.

Nesse contexto, o patrimônio rural em afetação abarca desmembramento condicionado da matrícula do imóvel. A demarcação prevista no patrimônio rural em afetação não gera o desmembramento automático da matrícula. Isso apenas ocorrerá se houver o implemento da condição suspensiva (artigo 125, CC), se houver a excussão do bem pelo credor, diante do inadimplemento da obrigação pelo devedor (artigos 17, II e 28, da Lei do Agronegócio).

5.1.2 OBJETO DO PATRIMÔNIO RURAL DE AFETAÇÃO

O objeto do patrimônio rural em afetação será a propriedade rural, integral ou parcial. Mediante técnicas registras, haverá o desmembramento condicionado da matrícula do imóvel e o produtor rural poderá utilizar essa fração afetada para buscar crédito no mercado. Portanto, em vez de dar em garantia toda sua fazenda, que por vezes representa desvantagem diante da discrepância entre os valores da garantia e da dívida, haverá a possibilidade de fazer desmembramentos condicionados, devidamente delimitados, e apenas aquela parte ser oferecido como garantia da dívida.

Conforme Fábio Rocha Pinto e Silva (2013, p.128):

[...] é necessário atentar-se ao fato de que as modalidades de garantia baseadas no direito de propriedade ensejam certas desvantagens decorrentes de sua natureza jurídica, além de serem invariavelmente gravosas para o devedor, frequentemente ensejando desequilíbrio entre a intensidade da garantia prestada e a obrigação garantida.

Como elucidado, existem desvantagens ao credor que afeta seu patrimônio para levantamento de financiamento, uma vez que perde a garantia de contraditório e ampla defesa, vez que houver inadimplemento, o credor poderá registrar facilmente o bem afetado em seu nome.

Nesse sentido, Manoel Justino Bezerra Filho(2014, p. 74) lembra que:

[...] nada impede que, no interior do círculo correspondente a um patrimônio especial passe a existir outro patrimônio especial. Da mesma forma, no

interior do patrimônio geral pode haver vários patrimônios especiais, podendo o patrimônio especial abranger bens em quantidade maior do que aquilo que resta para a composição do patrimônio geral não especializado.

Para Oliva (2009, p.260) os diversos patrimônios dão origem a centros de interesses que, “embora titularizados pelo mesmo sujeito, afiguram-se diversos em virtude da distinta função que realizam, de modo que atraem tutela diferenciada, condizentes com a finalidade que visam a promover”.

Chalhub (2003) destaca que a teoria da afetação trata da possibilidade da separação patrimonial ou determinação do acervo patrimonial impondo encargos que vinculam os referidos bens englobados para uma finalidade específica. O que significa "prender ou ligar um patrimônio a um empreendimento, a uma obrigação, a um compromisso, não se liberando enquanto perdura a relação criada entre aquele que se obriga e os credores da obrigação" (RIZZARDO, 2017, p.360).

Dessa forma, a MP 897/2019 (BRASIL, 2019) estava promovendo o isolamento do patrimônio de afetação em relação às obrigações do proprietário, prevendo que, enquanto garantia, o imóvel em regime de afetação se torna impenhorável, distanciado da força judicial, dos efeitos de declaração de falência, da insolvência civil ou recuperação judicial do proprietário rural, sem comunicação com o restante do patrimônio. Ou seja, servirá como uma garantia em favor dos credores, especialmente dos adquirentes (RIZZARDO, 2017), e garantia de natureza jurídica (SANTOS, 2012).

Em torno de uma definição jurídica de patrimônio, o patrimônio de afetação possui uma universalidade de direitos e obrigações, ligada à finalidade determinada, de forma que o conjunto de bens de um patrimônio geral, de uma universalidade de direito, acaba dotada de autonomia funcional (CHALHUB, 2003). Ao que leva a observar que a característica principal do patrimônio de afetação, para que cumpra sua finalidade, é a incomunicabilidade (CHALHUB, 2016).

Trata-se de uma forma de flexibilizar a gestão dos bens, com a vantagem de que em caso de desequilíbrio financeiro do proprietário de afetação, sendo que os bens afetados ficam a salvo de efeitos negativos de negócios estranhos ao objeto da afetação (CHALHUB, 2016).

No caso do patrimônio de afetação instituído pela MP 897/2019 (BRASIL, 2019) há diferença em relação aos demais patrimônios de afetação da legislação brasileira, haja vista que, constituído por apenas um imóvel rural ou fração dele, e

pelas acessões e benfeitorias nele fixadas, não se estender a outros ativos do titular instituidor (Art. 6º e 9º da MP 897/2019).

É permitida ao proprietário de imóvel rural a separação de fração de sua propriedade, sem comunicação com os demais bens, direitos e obrigações de seu patrimônio ou de outros patrimônios rurais em afetação, de forma que um mesmo imóvel poderá garantir diversas operações financeiras por meio de Cédula de Imóvel Rural (CIR) ou Cédula de Produto Rural (CPR) (ALBUQUERQUE, 2020).

Observa-se que o conceito dado pela MP 897/2019 ao patrimônio de afetação é o mesmo empregado pela lei 4.591/1964, para o patrimônio de afetação da incorporação imobiliária. Mas, antes as garantias eram criadas sobre o total do imóvel rural, mesmo quando este tinha valor superior ao crédito solicitado e o proprietário concedia a tal garantia em diferentes graus, o que não trazia segurança para ele, porque a hipoteca se sujeitava aos efeitos de recuperação judicial e o bem hipotecado era arrecadado em caso de falência, tornando tudo mais dificultoso na execução de hipoteca em garantia aos credores depois do credor com a hipoteca de primeiro grau.

A Lei nº 11.101/2005, lei de recuperação de empresas e falências (LRF), e a Lei 4.591/1964, que instituiu o patrimônio de afetação para fins de incorporação imobiliária, prevêm a exclusão do patrimônio de afetação nos processos de falência, e esta segunda previa que o patrimônio de afetação seria preservado no cenário de insolvência civil do incorporador. Mas, a LRF e a Lei nº 4.591/1964 calam-se diante efeitos da recuperação judicial sobre o patrimônio de afetação, necessitando de outra intervenção do Direito (ALBUQUERQUE, 2020).

Por isso, no caso do agronegócio, o patrimônio de afetação ficará disponível para uma única finalidade, sendo vinculado em garantia de uma ou mais Cédulas Imobiliárias Rurais. Valendo lembrar que fica vedada também a constituição de afetação em pequenas propriedades rurais, menores que quatro módulos fiscais, ou fração mínima de parcelamento e ao bem de família. Situações expressas no art. 8º da lei 13.986/20⁸ (BRASIL, 2020), por se tratarem de critérios objetivos, serão de

⁸ Artigo 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 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

observância compulsória e de responsabilidade do oficial registrador, com peso de nulidade para eventual descumprimento que venha recair em prejuízo, que poderá ensejar em responsabilização civil do oficial do registro (ALBUQUERQUE, 2021).

Sendo assim, dando sequência ao conceito dado pela MP 897/2019 (BRASIL, 2019) ao patrimônio de afetação, nota-se que ele é o mesmo empregado pela lei 4.591/1964⁹ (BRASIL, 1964), para o patrimônio de afetação da incorporação imobiliária, de forma que a grande diferença para o conceito de patrimônio de afetação da MP é o destino dado a ele, já que este último pode ser destinado a prestar garantias em operações de crédito junto a instituições financeiras. Em caso de inadimplemento o devedor terá a obrigação de transferir ao credor o imóvel ou fração dele, desde que composto no patrimônio de afetação, para que aí seja dado início ao previsto na Lei 9.514/1997¹⁰ (BRASIL, 1997) para a alienação fiduciária de imóvel.

Depois de constituído o patrimônio rural em afetação, ele deverá ser vinculado em garantia exclusivamente em Cédula Imobiliária Rural ou em Cédula de Produto Rural. E estando vinculado apenas em um título, não se comunicará com os demais bens e direitos do patrimônio, e sobre eles não será possível constituir-se hipoteca ou qualquer outra forma de força, desde que esteja vinculado à CIR ou CPR (ALBUQUERQUE, 2021, p.46).

5.2 DESTINAÇÃO DO PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO

Como já amplamente elucidado, a afetação de um patrimônio rural permite com que se ampliam as funcionalidades de um imóvel rural, entretanto, essas diversas possibilidades podem corroborar com consequência jurídicas ao titular desta propriedade.

É de suma importância que o proprietário rural do patrimônio que sofrerá a afetação, desempenhe efetivamente sua finalidade para que possa cumprir de maneira efetiva a finalidade da afetação, ou seja, é necessário que este observe o

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.

⁹ Ementa: Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>

¹⁰ Ementa: Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm>

escopo que a unifica, e não somente o seu benefício pessoal, como este proprietário costuma fazer na administração do seu patrimônio geral o qual é livre para praticar qualquer coisa para satisfazer seus interesses.

Os interesses do proprietário rural somente serão tutelados se tiverem relação com o propósito do patrimônio rural em afetação, pois lhe é exigido buscar atingir o fim vinculado ao patrimônio afetado.

Conforme preceitua Oliva (2009, p.258):

O fato de o patrimônio destacado não se destinar ao atendimento dos interesses de seu titular, mas à finalidade que o unifica, traduz profunda alteração qualitativa, qual seja, os interesses do sujeito só serão tutelados se e enquanto tiverem pertinência com o escopo do patrimônio afetado. Com efeito, no patrimônio afetado os interesses do sujeito de direito são considerados através do fim perseguido, sendo tutelados se – e somente se – com ele se relacionarem, a denotar mudança de paradigma do sujeito para o escopo, isto é, da consideração subjetivista de pertença para a finalidade desempenhada pelo núcleo patrimonial separado.

Dentre as obrigações as quais o proprietário do patrimônio rural em afetação deve seguir, algumas podem ser verificadas nos Artigos 14, 24 e 26 da Lei do Agronegócio, mas a elas não se resumem. ¹¹Tais obrigações dispostas na lei são, de certa forma, principiológicas e apresentam-se como regras de condutas que devem ser cumpridas no desempenho não apenas do patrimônio afetado, como também no patrimônio geral do produtor rural. São obrigações que o proprietário rural assume como forma de reduzir o risco de seu negócio e, conseqüentemente, do inadimplemento da obrigação (ALBUQUERQUE, 2021).

Dessa maneira, além das disposições visarem a preservação do patrimônio afetado, visa também que o proprietário se comprometa com suas obrigações fiscais e trabalhistas, conforme dispõe o Art. 14 da referida lei. Ademais, a principal obrigação que deve ser adimplida pelo dono do bem afetado é o pagamento do débito, sendo esse o principal escopo (ALBUQUERQUE, 2021).

¹¹Art. 14. Incumbe ao proprietário que constituir o patrimônio rural em afetação: I - promover os atos necessários à administração e à preservação do patrimônio rural em afetação, inclusive por meio da adoção de medidas judiciais; e II - manter-se adimplente com as obrigações tributárias e os encargos fiscais, previdenciários e trabalhistas de sua responsabilidade, incluída a remuneração dos trabalhadores rurais. [...] Art. 24. O emitente usará, até a efetiva liquidação da obrigação garantida pela CIR, a suas expensas e risco, o imóvel rural objeto do patrimônio rural em afetação, conforme a sua destinação, e deverá empregar, na sua guarda, a diligência exigida por sua natureza. [...] Art. 26. O vencimento da CIR será antecipado, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, nas hipóteses de: I - descumprimento das obrigações de que trata o inciso I do caput do art. 14 desta Lei; II - insolvência civil, falência ou recuperação judicial do emitente; ou III - existência de prática comprovada de desvio de bens e administração ruinosa do imóvel rural que constitui o patrimônio rural em afetação a ela vinculado.

Neste sentido dispõe Silva (2017, p.58):

Toda garantia teria uma dualidade de fases de execução, independentemente da forma adotada. Organizam-se em torno da data de ocorrência do dano. Uma fase limita no tempo a obrigação do garantidor e marca a aparição de efeitos da garantia, sejam eles deveres acessórios ou a afetação de um determinado bem. Em comum, tem a conservação do interesse garantido. O garantidor deve obstar-se de prejudicar a garantia e o garantido obstar-se de agravar o risco. Segue-se a ela a fase de pagamento, destinada a reparar os direitos afetados pelo risco.

Conforme disposto na Lei do Agronegócio, a principal responsabilidade do dono do bem rural é, sobretudo afastar os eventuais prejuízos ao bem afetado, sendo de exímia importante que se preserva o bem, praticando o adimplemento de todos os seus custos e impostos como preceitua o Art. 14 da lei, tendo em vista que tais débitos podem incidir sobre o patrimônio afetado (artigo 10, §5º129) (ALBUQUERQUE,2021).

Neste sentido, o proprietário poderá destinar os bens atrelados ao patrimônio afetado a outros fins, desde que não acarrete nenhum prejuízo à finalidade da afetação patrimonial, sendo que se acarretar qualquer déficit no patrimônio ocorrerá o vencimento antecipado da dívida, conforme preceitua o Art. 26, III da Lei 13986/2020 (ALBUQUERQUE, 2021).

A constituição do patrimônio rural em afetação não retira do produtor rural o melhor uso do bem afetado e proveito econômico de sua atividade, mas delimita os seus poderes e condiciona a sua atuação para que se volte ao exato cumprimento do escopo da afetação patrimonial, qual seja, o cumprimento das obrigações assumidas na CIR ou CPR (ALBUQUERQUE, 2021).

Como a função do patrimônio rural em afetação é própria de uma garantia real, a sua finalidade é o pagamento da dívida e, portanto, não se traduz em destinação específica do bem, tal como na afetação patrimonial imobiliária, muito menos na necessidade de emprego das receitas ali oriundas somente ao desenvolvimento da atividade do imóvel afetado até o limite necessário à conclusão, que é o pagamento do financiamento contratado fomentar aquela atividade. Dessa forma, desde que não acarrete desvio de bens ou administração ruinosa, o proprietário rural poderá utilizar o valor obtido do financiamento na parte não afetada, sem acarretar desvio da finalidade do patrimônio rural em afetação (ALBUQUERQUE, 2021).

5.3 QUALIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO

5.3.1 NATUREZA JURÍDICA

Analisar a natureza jurídica comporta verificar, conforme Silva (2016, p.950), os “requisitos ou atributos essenciais e que devem vir com a própria coisa. Eles se mostram, por isso, a razão de ser, seja do ato, do contrato ou do negócio”

E ainda, neste mesmo sentido Karl Larenz (1997, p.621) aduz que “toda a interpretação de uma norma tem de tomar em consideração, como vimos, a cadeia de significado, o contexto e a sede sistemática da norma, a sua função no contexto da regulamentação em causa”

Ao que concernem as normas em relação ao patrimônio de afetação rural, estas deverão seguir uma sistemática de compreensão da sua tutela jurídica e sobretudo seu conteúdo normativo, tendo como foco as circunstâncias sociais e também de cunho econômico que poderão sofrer efeitos pelo seu conteúdo.

A partir desta premissa será necessário realizar considerações acerca das peculiaridades da natureza jurídica do patrimônio rural em afetação, para que assim, possa se definir seu conteúdo, como sendo de direito real ou obrigacional.

Neste sentido, Varela (2000) aduz que as ações relativas ao direito real e o obrigacional se dão por intermédio de direitos mais eficazes, que podem ser compreendidos pelos direitos reais por estabelecerem uma relação direta entre a parte passiva da relação e as demais partes, e os direitos menos eficazes, que podem ser compreendidos pelo conhecido direito obrigacional, tendo em vista que é a relação entre a parte credora e a devedora sem atingir pessoas alheias a esta relação.

Direitos reais que também são conhecidos como absolutos e direitos relativos que são os direitos obrigacionais. Ao que concerne a eficácia destes direitos, Varela afirma que “a que os direitos reais são direitos absolutos e as obrigações são direitos relativos” (VARELA, 2000, p.166).

Diante disso, os proprietários que tenham a responsabilidade apenas obrigacional poderão onerar ou dispor seu bem, uma vez que a suas responsabilidades não irão atingir outros indivíduos e conseqüentemente não terão efeito *erga omnes*. O direito que será sobejado sobre o bem, é o direito real que terá

que seguir as restrições de utilização do bem como exclusivo objeto de obtenção de crédito, pois se trata de um direito, com efeito, *erga omnes*. (TEPEDINO, 2005)

Depreende-se que os direitos obrigacionais, não possuem eficácia sobre todos, vez que sua relação não irá atingir a coletividade, já o direito real, é o direito o qual acompanha o bem, ou seja, aquele determinado bem deverá servir para adimplir determinado crédito, possuindo eficácia sobre todos.

Assim, no direito real, pode-se concluir que a parte credora poderá proceder de maneira direta e instantânea sobre a coisa visando o alcance do seu almejado crédito, e no caso de inadimplência da parte devedora, sem qualquer necessidade de outros indivíduos já poderá ter direito sobre o bem (*jus in re*), no entanto o direito das obrigações, a parte credora tem o direito a uma coisa (*jus ad rem*) no entanto é dependente de que a parte devedora da relação cumpra para o adimplemento da prestação(PENTEADO, 2012).

Ou seja, no direito obrigacional se detém o direito oriundo da coisa, estando totalmente atrelado a parte a qual atribuiu a obrigação, diferentemente do direito real.

A partir disso para Albuquerque (2021, p.55):

O titular de direito real age direta e imediatamente sobre o bem para satisfazer suas necessidades econômicas, sem auxílio ou intervenção de terceiros. Há um direito sobre a coisa. Já o titular de um direito obrigacional necessariamente dependerá da colaboração do devedor para a sua satisfação, já que tem direito a uma coisa que só será obtida pela atividade do devedor, fundamental para a obtenção da prestação.

Em relação ao objeto, é necessário que o direito real seja uma coisa determinada, e o direito obrigacional seja a prestação do devedor, coisa da obrigação a qual firmou, neste sentido, pode ter por objeto coisa genérica, bastando que seja determinável (GOMES, 2012, p. 16).

Em outras palavras, no direito das obrigações a relação estabelecida pelas partes é em relação a determinada obrigação a qual se estabeleceu, não sendo necessário algo em específico, somente se faz necessário que determine a obrigação pactuado entre os agentes, diferente dos direitos reais que se faz necessário a determinação do objeto.

O objeto dos direitos reais é compreendido como um objeto certo e determinado, já em relação aos direitos da obrigação, é estabelecido por uma ação do devedor, sem ao certo saber qual ação trata um benefício ao credor da relação.

Albuquerque (2021, p.55) aduz “A doutrina mais tradicional afirma que os direitos reais apresentam rol taxativo (*numerusclausus*), com tipicidade estrita, ao passo que os direitos obrigacionais são de rol exemplificativo (*numerusapertus*) e podem ser livremente elaborados, com fundamento na autonomia da vontade”.

E ainda Albuquerque (2021, p.55) conclui que:

A breve análise acima deixa claro que as principais diferenças entre os direitos reais e direitos obrigacionais são: (i) o caráter absoluto dos direitos reais, exercido contra todos (*erga omnes*), ao passo que os direitos obrigacionais seriam relativos, exercidos apenas em face do devedor; (ii) caráter imediato dos direitos reais, pois o poder do credor é exercido imediatamente sobre a coisa, ao contrário dos direitos obrigacionais, que são exercidos de maneira mediata, com a intermediação do devedor; (iii) necessidade de determinação do bem no direito real, enquanto no direito obrigacional é possível que o bem seja apenas determinável; e (iv) apresentam-se como *numerusclausus* no direito real e *numerusapertus* no direito obrigacional.

Assim, pode se dizer que o patrimônio rural em afetação compreende os direitos de natureza real. Entretanto a nova lei 13.986/2020 não estabeleceu de forma expressa que o patrimônio rural em afetação seria um direito de garantias reais, o que certamente pode trazer inseguranças jurídicas acerca da interpretação de algumas normas estabelecidas pela referida lei, principalmente ao que tange a necessidade, ou não, de se constituir uma garantia real sobre o patrimônio rural em afetação ou que simplesmente realizar a vinculação da Cédula Imobiliária Rural já se configura como sendo um direito de garantia real (ALBUQUERQUE, 2021).

Ainda há algumas lacunas jurídicas na referida lei enquanto a isso, vez que não há expressamente previsão que a garantia real é estabelecida simplesmente pelo fato da vinculação do patrimônio rural em afetação a cédula de produto rural.

Conforme Albuquerque (2021, p.56) observa, algumas normas da Lei 13.986/2020 trazem consigo inseguranças notórias sobre a natureza jurídica do patrimônio rural em afetação. Neste sentido segue alguns trechos que despertam indagações:

- (i) o parágrafo único do artigo 7º dispõe que o patrimônio afetado será “destinado a prestar garantias por meio da emissão” de CPR ou CIR;
- (ii) o inciso I, do artigo 8º veda a constituição de patrimônio rural em afetação em imóvel já gravado por hipoteca ou alienação fiduciária;
- (iii) o §1º do artigo 10 dispõe que “nenhuma garantia real, exceto por emissão de CIR ou de CPR, poderá ser constituída sobre o patrimônio rural em afetação”;
- (iv) o §3º do artigo 10 contém a expressão “na medida da garantia vinculada a CIR ou CPR.

- (v) o inciso II do artigo 17 dispõe que a CIR é título de crédito, representativo de obrigação de entregar, em favor do credor, o bem afetado a ele vinculado, em caso de inadimplemento;
- (vi) no §1º do artigo 18 e no inciso VIII do artigo 22 há disposições genéricas de que, respectivamente, “a CIR será garantida por parte ou por todo o patrimônio rural em afetação [...]” e “[...] garantia oferecida na CIR”;

Albuquerque (2021, p. 56) ainda traz em seu texto, mais alguns pontos que necessitam de atenção acerca das lacunas e dúvidas a respeito da Lei 13.986/2020, conforme apontado abaixo:

- (vii) em caso de inadimplemento, o artigo 28 prevê a hipótese de excussão extrajudicial do bem, seu §1º permite o imediato desmembramento da parte afetada e seu §2º remete ao procedimento de excussão previsto na Lei nº 9.514/1997;
- (viii) o artigo 42, ao modificar o §3º do artigo 3º da Lei nº 8.929/1994, dispõe sobre a necessidade de descrição simplificada dos bens vinculados em garantia à CPR, com o número de registro ou matrícula no registro oficial competente;
- (ix) no mesmo artigo, ao incluir o art. 3º-C à Lei nº 8.929/1994, determinou que o sistema eletrônico de escrituração fará constar na CPR escritural as suas garantias;
- (x) o artigo 42 também modificou o artigo 5º da Lei nº 8.929/1994, que deixou de enumerar as garantias que poderiam ser constituídas na CPR (hipoteca, penhore alienação fiduciária) e passou a admitir “a constituição de quaisquer dos tipos de garantia previstos na legislação [...]”;
- (xi) o mesmo artigo incluiu a alienação fiduciária de garantia ao §1º do artigo 12 da Lei nº 8.929/1994 (que antes previa apenas hipoteca e penhor), mantendo a necessidade prevista na redação anterior de registro das garantias no cartório de registro de imóveis e ainda confirmou no §2º a necessidade de averbação das garantias reais vinculadas à CPR no cartório de registro de imóveis;

Em análise ao conjunto de artigos elencados é possível verificar que sobejam dúvidas, por exemplo, no parágrafo único do artigo 7º que disserta “destinado a prestar garantias por meio de emissão” de Cédula Imobiliária Rural e Cédula de Produto Rural, ou seja, o que quer dizer este dispositivo? Ele vem determinar a necessária constituição de uma garantia real, como por exemplo, uma hipoteca ou até mesmo uma alienação fiduciária, ou ele determina que a vinculação de uma Cédula Imobiliária Rural já supra a garantia real? Essas obscuridades também estão presentes em outros trechos da Lei 13.986/2020, no § 1º e § 3ª do artigo 10, que aduz que “nenhuma garantia real, exceto por emissão de CIR ou de CPR, poderá ser constituída sobre o patrimônio rural em afetação” e “na medida da garantia vinculada a CIR ou CPR” (ALBUQUERQUE 2021, p. 73).

A partir desta breve análise, passará a ser estudado se o patrimônio rural em afetação se trata de uma modalidade de garantia real ou se é um direito obrigacional.

5.3.2 ELEMENTOS DOS DIREITOS REAIS PRESENTES NO PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO

Inicialmente, insta salientar que o patrimônio rural em afetação não é somente uma obrigação, pois se somente sua função fosse, o proprietário do bem poderia onerar a coisa e dispor para outro indivíduo, tendo em vista que no direito obrigacional não há qualquer impedimento a isso (ALBUQUERQUE, 2021).

Se fosse somente uma obrigação relativa a crédito, o dono do bem imóvel poderia dispor se sua área afetada pelo patrimônio rural em afetação, pois a sua responsabilidade obrigacional não atingiria outro indivíduo e não teria efeito *erga omnes*. Entretanto, isso não é possível, vez que as restrições que sobejam o bem que está afetado, seguem as limitações elencadas pela Lei 13.986/2020, que determina que a utilização deste bem afetado somente poderá ser utilizada com finalidade de obtenção do crédito, pois possui efeito *erga omnes* (ALBUQUERQUE, 2021).

A Lei 13.986/2020 dispõe sobre as restrições que o patrimônio rural em afetação causa ao proprietário rural, que é cristalina ao determinar a disponibilidade do dono sobre esta propriedade ofertada (ALBUQUERQUE, 2021).

Manoel Justino de Bezerra Filho (2014, p.71-72) narra que:

O patrimônio compreendido pela esfera maior, abrangendo o conceito de patrimônio geral, serve aos fins aos quais pretenda destiná-lo o titular; sobre os bens que o compõem, tem o titular, plena e irrestrita disposição, de tal forma que dá a eles o fim por ele pessoalmente pretendido, sendo exemplo típico de tal disponibilidade a constituição de garantias reais, tal como a hipoteca sobre determinado imóvel para garantia de determinada dívida. [...] Em contraposição, o titular não tem a disponibilidade acima anotada, para os bens que constituem patrimônio especial e que se destinam a uma finalidade especial, por força de lei [...].

Desta forma, resta evidente que a Lei 13.986/2020 impede a perturbação do seu exercício, ao passo que veta de maneira expressa que o proprietário do bem transfira, venda ou realize qualquer transação em relação a propriedade afetada pela Cédula Imobiliária Rural ou a Cédula de Produto Rural e evita sobretudo que as demais dívidas deste devedor atinjam este bem que esta garantido.

Conforme doutrina de Melhim Namem Chalhub (2016, p.87) ao analisar a afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias, “a afetação torna o acervo da incorporação imune a agressão por parte de credores cujos créditos não estejam a

ela vinculados, evitando seja esse acervo sobrecarregado por dívidas que não lhe digam respeito”.

Ademais, como já elucidado, para que se consagre a formação do patrimônio rural em afetação é necessário que se vincule esta propriedade a um título de crédito que deverá ser registrado no Banco Central do Brasil ou entidade autorizada conforme preconiza a supramencionada legislação (ALBUQUERQUE, 2021).

Outro ponto importante a ser suscitado é de que como já anteriormente elucidado é o direito real possui como uma de suas primícias básicas que o bem seja determinado, enquanto em relação as relações obrigacionais que o bem seja determinável.

Conforme se depreende da Lei 13.986/2020, o patrimônio rural em afetação é determinado, e, sobretudo muito específico, pois até suas metragens geográficas são determinadas, sua localização, matrícula dentre outros pontos estabelecidos pelo art. 12 da supramencionada norma, e mais do que isso, este bem ainda será vinculado por uma Cédula Imobiliária Rural ou uma Cédula de Produto Rural.

Ademais, outro elemento o qual o patrimônio em afetação apresenta relativo aos direitos reais, é o direito de preferência. O doutrinador Orlando Gomes (2012, p.12) ensina que:

O direito de preferência é restrito aos direitos reais de garantia. [...]. Consiste no privilégio de obter o pagamento de uma dívida com o valor de bem aplicado exclusivamente à sua satisfação. Constituído o direito real de garantia, a responsabilidade da obrigação se concentra sobre determinado bem do patrimônio do devedor. Para o caso de inadimplemento tem o credor o direito de se satisfazer sobre o valor desse bem, afastando outros credores que tenham apenas direito pessoal contra o devedor, ou mesmo direito real de inscrição posterior. Em suma, a coisa dada em garantia é subtraída à execução coletiva.

Uma das bases do patrimônio de afetação é assegurar aos sujeitos da relação a finalidade da afetação do bem, sendo que é por este motivo que somente os credores envolvidos na relação jurídica podem se beneficiar do patrimônio afetado (ALBUQUERQUE, 2021).

Nos ensinamentos de Penteado (2012, p.99) “Em termos de poder, para os titulares de direitos reais, o que salta à primeira vista é a preferência ou prioridade. Esta afeta a ordem de recebimento de créditos, que garantidos por direitos reais se tornam preferenciais, mas antes disto, no conflito entre direitos orientados a um

mesmo bem, o direito real sempre tem primazia, porque confere o poder formativo de preferência, o qual exclui participações de outra natureza sobre o bem.”

Nesta toada, conforme Chalhub (2021, p.117): “os credores vinculados ao patrimônio de afetação têm ação somente sobre bens dele integrantes, com exclusão dos outros bens do patrimônio do devedor, ou têm preferência sobre aqueles bens”.

Ainda, a parte credora que está vinculada ao patrimônio rural em afetação possui poder de forma imediata sobre a coisa caso o credor se torne inadimplente e poderá agir de forma imediata para obter seu crédito, sem qualquer intervenção de outros indivíduos, conforme preconiza o art. 28 da Lei 13.986/2020 (ALBUQUERQUE, 2021).

Desta forma mais do que o direito de preferência o patrimônio rural em afetação preserva seu direito imediato, conforme explica Penteado (2012 p. 109):

Os direitos reais dizem-se inerentes e dotados de ambulatoriedade. Esta é consequência daquela. A inerência descreve-se como a propriedade de o direito ter por objeto direito e imediato a coisa. Inerir significa ficar dentro, permanecer na estrutura constitutiva do bem, aproximando-o do sujeito. [...] A inerência mostra que as situações de direito das coisas se prestam a propiciar imediata ligação entre pessoa ou coisa, em vista de satisfazer um interesse. Os direitos reais pautam-se por critérios de construção de um sistema segundo o qual bens permanecem ou se tornam adjudicados, imputados, diretamente, no patrimônio da pessoa, sem intermediários, para desempenhar certo e determinado papel que ela determinará. Longe de se destinarem a uma relação de cooperação com certos sujeitos, como ocorre no direito das obrigações. Dada a escassez de coisa e a necessidade humana, é preciso imputá-las e isto lhes dá valor. Decorrência da inerência é o efeito da ambulatoriedade que têm os direitos reais. Eles acompanham o bem onde quer que ele vá ou se encontre, permitindo a sequela exercitável pelos mecanismos processuais idôneos.

5.3.3 PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO COMO UMA GARANTIA REAL

Conforme Albuquerque (2021, p.61), após vasta análise sobre a Lei 13.986/2020 é possível verificar que o patrimônio rural em afetação se trata genuinamente de um direito de garantia real, tendo em vista que:

- (i) tem por objeto imediato uma coisa (o imóvel rural afetado e vinculado);
- (ii) Constitui um liame estreito de seu titular, direto, sem intermediário (poder imediato do credor exercer a transferência para sua titularidade do registro da propriedade da área rural que constituiu o patrimônio rural afetado);
- (iii) a situação jurídica constituída tem caráter absoluto, criando um dever jurídico negativo, prevalece contra todos (erga omnes), que deverão respeitar o exercício do direito, abstendo-se de qualquer ingerência (incomunicabilidade dos bens e direitos integrantes do patrimônio rural afetado com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do proprietário; impenhorabilidade do patrimônio rural afetado; impossibilidade

do proprietário de dispor ou onerar o patrimônio rural afetado; e indenização devida ao credor, em caso de desapropriação do bem)

A partir disso, tais afirmações vêm de encontro com os elementos já elucidados anteriormente, tendo em vista que os direitos reais decorrem a partir dos poderes exercidos pela parte credora do bem afetado, sendo um direito imediato e absoluto, e o patrimônio rural em afetação se adere a todas as características do já conhecido direito real, vez que possui efeito *erga omnes* e imediata sobre a coisa que é determinada e especificada (ALBUQUERQUE, 2021).

Sendo assim, é possível afirmar que o patrimônio rural em afetação é um direito de garantia real pelas suas igualdades com as formas tipicamente reais, como a alienação fiduciária e hipotecária.

Neste pressuposto, assim como a alienação fiduciária e a hipoteca o patrimônio rural em afetação e sua necessária vinculação a Cédula Imobiliária Rural ou a Cédula de Produto Rural não se faz a imediata transferência do bem ou da posse deste bem ao credor, mas sim uma constrição sobre a propriedade diante da garantia real que autoriza a parte credora que realize seu direito de preferência (ALBUQUERQUE, 2021).

5.3.4 TAXATIVIDADE DOS DIREITOS REAIS E O REGISTRO PÚBLICO

Apesar de poder se afirmar que o patrimônio rural em afetação, trata-se de um direito real, ainda há empecilhos para a sua qualificação como se este direito fosse tendo em vista que não há uma previsão legal concernente a este enquadramento disposto na Lei 13.986/2020 e algumas normas desta legislação podem ser interpretadas de maneira dúbia, em relação a necessidade ou não de se constituir uma garantia real sobre à Cédula Imobiliária Rural e a Cédula de Produto Rural sobre o patrimônio rural em afetação.

Pontes de Miranda (1971, p.59) aduz que:

Os direitos reais são em número limitado, fechado (*numerusclausus*). No encontro entre o 'direito romano e o germânico, enriqueceu-se o direito moderno de direitos reais, mas, em vez de admitir a possibilidade de se dar eficácia real a qualquer vínculo (mediante a *Gewere*), manteve o sistema do *numerusclausus*. Houve tentativa de conciliação, ou de síntese com o direito territorial prussiano, por meio do registro dos negócios jurídicos obrigacionais; porém isso rasparia, por bem dizer, a dicotomia dos direitos em pessoais e reais, ao mesmo tempo em que transplantaria para o só plano da eficácia o critério distintivo. As dificuldades, que surgiram, seriam enormes, e algumas inafastáveis.

Neste mesmo sentido, Gomes (2012) afirmar que outras especificações as não ser as de lei não podem ser de forma alguma admitidas sendo que devemos nos conformar com as tipificações que são regulamentadas em lei vez que na doutrina brasileira as regras do *numerusclausus* são predominantes.

Tepedino (1993, p.84) justifica a regra do *numerusclausus* como o:

[...] princípio da relatividade dos contratos, segundo o qual a autonomia privada não pode criar vínculos que atinjam situações jurídicas de terceiros, veda a criação de direitos reais que, sendo dotados de eficácia erga omnes, criariam o dever genérico de abstenção, sem o prévio consenso da coletividade e sem a generalidade e abstração próprias da norma jurídica. Só a lei, no sistema democrático, revela o consenso social capaz de permitir a produção de efeitos erga omnes.

Sendo assim, apesar do patrimônio rural em afetação se alinhar com todas as peculiaridades do direito real, não poderia ser considerada pelo princípio do *numerusclausus*, tendo em vista não ter sido previsto em lei como tal (ALBUQUERQUE, 2021).

Porém, conforme doutrina de Luciano de Camargo Penteado (2012, p. 125), “não é necessário que a lei os nomeie como direitos reais, mas que lhes confira a disciplina, a essência própria de uma situação jurídica de caráter real”. E é neste contexto que está o patrimônio rural em afetação.

Partindo deste pressuposto, conforme elencado no rol do artigo 1.225 do Código de Processo Civil, o rol não é taxativo e pode ser complementado por leis que determinem a criação dos direitos reais, somente observando seu regime e suas peculiaridades, assim como já ocorreu com a propriedade fiduciária imobiliária, por exemplo, sendo possível realizar a constatação de que a Lei 13.986/2020 realizou a criação de uma nova garantia de direito real ao instituir o patrimônio rural em afetação e suas obrigações (PENTEADO, 2012).

Para que seja superado a principiologia do *numerusclausus*, é necessário que ocorra o competente registro público. Dessa maneira, é possível se afirmar que a problemática da segurança do tráfego jurídico, diante do efeito *erga omnes* dos direitos reais, poderá ser extinta com o registro, não sendo imprescindível para o sistema a taxatividade do direito real (TEPEDINO, 2021).

Com a consumação do registro público no patrimônio rural em afetação diante de sua publicidade perante terceiros, é possível se verificar a efetiva eficácia

diante do coletivo e não de modo necessariamente ao seu direito real. (ALBUQUERQUE, 2021)

De acordo com as disposições da Lei 13.986/2020 o patrimônio rural em afetação é constituído pelo desmembramento da propriedade, ou seja, de sua matrícula, ato contínuo, a sua vinculação a um título de crédito que poderá ser uma Cédula Imobiliária Rural ou uma Cédula de Produto Rural e depois seu devido registro.

Desta maneira, a publicidade relacionada ao direito real é uma garantia capaz de combater argumentações em ralação a custos diligenciais ou inseguranças jurídicas, sendo que o grau de informação exigido a terceiros, neste caso, será o mesmo, seja o patrimônio rural em afetação conhecido como um direito real ou não (ALBUQUERQUE, 2021).

Conforme aludido anteriormente, o patrimônio rural em afetação pode ser compreendido pelo conjunto do registro do desmembramento da matrícula matriz e a devida vinculação do registro a um título de crédito, qual seja, a CPR ou a CIR, sendo assim, sem estes pressupostos, o patrimônio em afetação não existe. Isto posto, qualquer relação jurídica de terceiros a não ser as partes envolvidas na relação jurídica do patrimônio de afetação, ou seja, o credor e o devedor não poderão existir (ALBUQUERQUE, 2021).

Ademais, partindo do pressuposto que o registro público é estritamente necessário para que se atinjam os efeitos *erga omnes*, a publicidade se apresenta como decorrência desse registro, ou seja, o patrimônio em afetação já apresenta a publicidade que é necessária para que os demais indivíduos tenham conhecimento do ônus real existente e de sua eficácia *erga omnes*.

Importante consignar que no ordenamento pátrio não existe a possibilidade de realizar registros de direitos reais, tendo em vista não ter tal previsão em lei, desta forma, o patrimônio rural em afetação estando previsto em lei com disposição expressa de registro é mais um fato que colabora para a tese arguida de que a Lei 13.986/2020 estabeleceu a criação de uma nova garantia real. Entretanto, a Lei 13.986/2020 tem métodos mais rápidos e eficazes para realizar os registros através de instituições autorizadas pelo Banco do Brasil (ALBUQUERQUE, 2021).

Pode se constatar que esta nova maneira de realizar o registro instituído pela Lei 13.986/2020 de se realizar os registros dos títulos de crédito da Cédula Imobiliária Rural e da Cédula de Produto Rural através de intuições autorizadas pelo

Banco do Brasil visa, sobretudo, otimizar as informações existentes atualmente no mercado de crédito e reduzir o custeio para a obtenção dessas informações, vez que se realizada em uma registradora centralizada, será possível que o credor detenha informações do endividamento do produtor rural e desta maneira poderá precificar os riscos.

5.4 GARANTIAS ESPECIAIS E SUPERGARANTIAS

Como exposto, o patrimônio rural em afetação se vincula a um bem específico para dar cumprimento a sua finalidade e assegura aos credores do bem afetado para que nenhum outro credor busque a satisfação do crédito concedido mediante aquela propriedade atrelada ao patrimônio rural em afetação (ALBUQUERQUE, 2021).

Desta feita, é notória a garantia especial a qual este instituto possui, vez que o patrimônio rural em afetação reserva uma parte específica da propriedade rural aos credores que estão cedendo o crédito, sendo assim, pode se classificar o patrimônio rural em afetação como uma garantia especial.

No entanto, insta consignar que existem apenas duas garantias especiais conforme a doutrina, a primeira é a garantia pessoal ou fidejussória conhecida como fiança ou aval e a segunda é a garantia real, que pode ser compreendida por penhora, hipoteca, anticrese e alienação fiduciária (PEREIRA, 2017).

É notório que a partir deste pressuposto, o patrimônio rural em afetação possui uma garantia especial, o que afasta a classificação deste instituto como sendo uma garantia pessoal, e pode ser definido como sendo uma supergarantia ou até mesmo uma hiper garantia (ALBUQUERQUE, 2021).

Penteado (2012, p. 518) entende que “as garantias no sistema patronal são as mais diversas, desde o patrimônio geral do devedor até garantias profundamente especializadas, como o caso da propriedade fiduciária que, a bem da verdade, pode ser vista como uma hiper garantia. Deste modo, seria possível classificar mesmo as obrigações conforme o grau de força executiva de suas garantias”.

Já Noronha (2006, p. 37-49) disserta a respeito do que seriam as supergarantias:

Temos proposto que sejam designadas de supergarantias as hipóteses em que é permitido a um credor, para se assegurar do pagamento pelo devedor, assumir a propriedade da própria coisa a que diz respeito a dívida,

para, na hipótese de inadimplemento, poder reivindicar a restituição dessa coisa, assim ficando isento da obrigação de concorrer com quaisquer outros credores, inclusive os detentores de créditos trabalhistas e por acidentes de trabalho. Estas hipóteses, que o direito tradicional não conhecia, constituem novas formas de tutela dos interesses dos credores, sendo muito mais poderosas do que as próprias garantias reais e até do que os privilégios creditórios preferenciais.

Conforme exposto, é nítida a semelhança entre o patrimônio rural em afetação e alienação fiduciária, sendo o que principalmente se aproxima a esta modalidade é que se houver o inadimplemento do crédito há a possibilidade de execução imediata do bem, sem qualquer tipo de intervenção judicial, conforme dispõe o art. 28, § 2º e §3º da Lei 13.986/2020 (ALBUQUERQUE, 2021).

A partir disso, será traçado neste estudo as discrepâncias e semelhantes em relação ao patrimônio rural em afetação e a alienação fiduciária.

5.4.1 AS DENOMINADAS SUPERGARANTIAS

É sabido que o instituto da alienação fiduciária é a relação contratual que garante um direito real sendo composta pela propriedade fiduciária e possui diferenças sobre o patrimônio rural em afetação e a hipoteca, tendo em vista ser um direito real em garantia e não um direito real de garantia.

Melhim Chalhub (2021, p. 200) aduz que:

A propriedade fiduciária não se confunde com a hipoteca, fundamentalmente, porque esta é ônus real que incide sobre coisa alheia, enquanto a propriedade fiduciária é direito próprio do credor, um direito real em coisa própria, com função de garantia. Assim, com o registro do contrato de alienação fiduciária, o credor torna-se titular do domínio resolúvel sobre a coisa objeto da garantia, permanecendo sob seu domínio até que o devedor pague a dívida. O bem, assim, é excluído do patrimônio do devedor, só retornando a ele após o cumprimento da obrigação garantida.

Ou seja, na alienação fiduciária o direito do credor se torna sua garantia, sendo que ao realizar a assinatura do instrumento contratual de alienação o credor torna-se titular do objeto garantido e o bem somente volta ao domínio do indivíduo que o alienou, após o adimplemento total da dívida.

Delineando o que é direito real de garantia e direito real em garantia, Ulhoa (2009, p.62) elucida que:

Os direitos reais de garantia consistem na atribuição ao credor de uma garantia real sobre bem que continua a ser de propriedade do devedor, mesmo após a constituição da obrigação garantida. São três as garantias reais desta espécie: hipoteca, penhor e anticrese. Já nos direitos reais em garantia, a garantia real recai sobre bem originariamente do devedor, mas que passa à propriedade do credor – propriedade resolúvel, desconstituída

com o adimplemento da obrigação garantida. São duas: alienação fiduciária em garantia e cessão fiduciária de direitos creditórios. É relevante a classificação da garantia real numa ou noutra categoria em vista da forma de sua efetivação. Quando se cuida de direito real de garantia, a efetivação alcança-se mediante expropriação judicial do bem (no bojo de execução individual ou concursal); enquanto a de direito real em garantia faz-se pela consolidação da propriedade do bem garantido no patrimônio do credor.

Se considerarmos que o patrimônio rural em afetação somente existe após a transmissão da Cédula Imobiliária Rural ou a Cédula de Produto Rural, é possível verificar que a interpretação dualista da alienação fiduciária consta no patrimônio rural em afetação que é uma obrigação de se adimplir a dívida constituída mediante a afetação de sua propriedade realizando o desmembramento da matrícula matriz (ALBUQUERQUE, 2021).

Depreende-se a partir disso, que apesar do patrimônio em afetação não ser uma espécie de alienação fiduciária, há muitos elementos deste instituto presentes neste dispositivo, ao passo de que também se faz necessário o cumprimento da obrigação com a restituição do valor disponibilizado pelo credor para que o patrimônio se desembarace após a obrigação cumprida.

Na alienação fiduciária quando ocorre a satisfação do débito se extingue a obrigação e conseqüente desvinculação do patrimônio afetado, o que também é o caso do patrimônio rural em afetação, sendo que após cumprida a obrigação se restitui o estado anterior ao qual o bem se encontrava.

No caso de inadimplemento, como a alienação fiduciária o patrimônio rural em afetação emprega o instrumento de execução imediata da dívida vez que estas modalidades criam uma garantia obrigacional exclusiva que exclui o bem afetado dos demais patrimônios do devedor (CHALHUB, 2021).

Ou seja, a criação destes institutos concede ao credor a garantia que o valor por ele disponibilizado ao devedor, serão devidamente adimplidos pelo patrimônio afetado, que tem destinação certa para caso não ocorra o pagamento da dívida.

Neste sentido nas palavras de Chalhub (2021, p.459):

De fato, por efeito da constituição da propriedade fiduciária, cria-se um patrimônio de afetação integrado pelo bem objeto da garantia, que não é atingido pelos efeitos de eventual insolvência do devedor ou do credor, não integrando, portanto, a massa falida de um ou do outro. Disso resulta que se cair em insolvência o devedor fiduciante, o bem objeto da garantia, que foi excluído do seu patrimônio e passou a constituir um patrimônio de afetação, permanecerá separado dos bens da massa "até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento da sua finalidade [...].

Um dos principais benefícios ao credor em relação ao patrimônio de afetação é justamente este, que o bem afetado se exclui dos demais bens do devedor, sendo de garantia exclusiva daquele credor e somente se torna livre de qualquer ônus se o devedor cumpra com o pactuado.

Apesar das semelhanças, o patrimônio rural em afetação e a alienação fiduciária não se confundem, por mais que sejam direitos reais que compõem propriedade resolúvel para garantia, carregam discrepâncias (ALBUQUERQUE, 2021).

5.4.2 PROPRIEDADE DESTINADA A GARANTIA

Restiffe (2009, p.68), aduz que se deve ponderar sobre o fato de que a separação patrimonial, com afetação da propriedade resolúvel, destina-se a investir o proprietário fiduciário de titularidade dominial legal, atual, com o escopo de garantia necessária e suficientemente segura sobre o imóvel garantidor do pagamento da dívida causal.

Assim, pode considerar que o patrimônio rural em afetação apresenta características próprias relativas a propriedade, ao passo que reserva o bem destinado ao crédito concedido sem retirar a coisa do proprietário, em vista disso, pode se considerar que é uma propriedade que apresenta limitações em seu teor em relação a sua finalidade, que apesar disso possui tempo determinado a perdurar enquanto a obrigação não for alcançada (CHALHUB, 2021, p.158).

Sendo assim, a principal diferença entre a alienação fiduciária e o patrimônio rural em afetação é a posição do dono da propriedade resolúvel (ALBUQUERQUE, 2021).

Albuquerque (2021, p. 75) em suas palavras ensina que:

Na alienação fiduciária, o imóvel é transferido ao credor sob condição resolutiva, com escopo de garantia, ao passo que o devedor “tornar-se titular de direito de aquisição sob condição suspensiva”

Já na propriedade rural afetada, a propriedade resolúvel fica ao lado do devedor, cujo caráter resolúvel deixa de existir quando implementada a condição, seja com o pagamento integral da dívida (a desvincular a CIR ou CPR do patrimônio afetado e retornar ao proprietário rural a propriedade plena), seja pelo inadimplemento do devedor, a permitir que o credor tome para si, de forma imediata, o bem afetado²¹⁸. Ao passo que o credor vira detentor de um direito de aquisição sob condição suspensiva. É o que se extrai de várias passagens da Lei do Agro.

Neste sentido é possível verificar que mesmo que o patrimônio em afetação rural se assemelhe a alienação fiduciária, existem nuances que as extinguem, como por exemplo, o ônus sobre a propriedade afetada se extingue com o pagamento do crédito e conseqüentemente a CIR ou CPR é desvinculada do bem do proprietário.

Chalhub (2021, p.160), descreve que na propriedade fiduciária os efeitos fiduciários são limitados:

Os poderes do fiduciário são delimitados por um *pactumfiduciae*, e essa delimitação anula parcialmente o efeito real da transmissão, isso significando que, não obstante atribua a propriedade ao fiduciário, o fiduciante não lhe confere direito de uso, gozo e disposição, dado que os direitos econômicos que constituem o conteúdo da propriedade são reservados ao transmitente-fiduciante ou aos beneficiários indicados por estes.

A partir destes pressupostos, pode-se concluir que na alienação fiduciária ocorre a transferência da propriedade, que é acompanhada de uma relação consensual entre as partes visando neutralizar o efeito de direito real da transmissão a partir de uma garantia (ALBUQUERQUE, 2021).

E no patrimônio rural em afetação não há a necessidade de transferência da propriedade ao credor para depois do adimplemento ser retransmitida ao devedor. Sendo o patrimônio rural em afetação um instituto menos burocrático do que a clássica alienação fiduciária, vez que possui um método mais prático e eficiente para os credores.

Ao que concerne o lapso temporal que a Cédula Imobiliária Rural ou a Cédula de Produto Rural estiver vinculada ao patrimônio rural em afetação, este se torna uma propriedade resolúvel, ao passo de que quando houver a condição resolutiva este bem passa a ser livre de qualquer afetação (FARIAS, 2012).

5.5 CÉDULA IMOBILIÁRIA RURAL E AS NOVAS RELAÇÕES JURÍDICAS DIANTE DA LEI 13.986/2020

Destaque-se que a Lei nº 13.986/2020 (BRASIL, 2020) conceitua CIR como um título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação, que representa as seguintes situações: *i.* promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade, e *ii.* obrigação de entregar, em favor do credor, bem imóvel rural ou fração deste vinculado ao patrimônio rural de afetação, e que seja garantia da operação de crédito acima mencionada, nas

hipóteses em que não houver o pagamento da operação de crédito (CASTRO, 2020).

No entanto a referida Lei também preceitua que devem ser respeitados alguns limites no momento da constituição do patrimônio de afetação sobre os imóveis rurais, prevenindo para que ele não seja gravado por ônus reais ou que já tenha sido gravado por ônus real, ou aquele cuja matrícula tenha sido registrada ou averbada qualquer uma das informações arroladas no art. 54 da Lei nº 13.097/2015 (BRASIL, 2015): pequena propriedade rural, área menor que o módulo rural ou menor que a fração mínima de parcelamento, que seja o bem de família, conforme trata a Lei nº 10.406/2002 (BRASIL 2002).

A Lei do Agronegócio, em seu Art. 18 dispõe que para emitir a CIR, é necessário ser proprietário do bem, pessoa natural ou jurídica e que tenha realizado a constituição do patrimônio rural em afetação. Diante disso, o emitente da Cédula Imobiliária Rural, vez que devedor, responsabiliza-se por entregar seu imóvel rural, ou mesmo que parte dele, ao credor quando não houver o adimplemento da obrigação até a data pactuada conforme exposto no Art. 17 da referida lei (CASTRO, 2020).

Outro ponto importante a ser suscitado com fulcro no Art. 18, §1º da Lei nº13.986/2020, é que o patrimônio rural em afetação poderá lastrear uma única, ou diversas Cédulas Imobiliárias Rurais, ou seja, a CIR será assegurada por todo o patrimônio rural do devedor ou parte dele, sendo que a CIR poderá ser emitida em papelou de forma escritural (CASTRO,2020).

A partir da emissão da CIR, seja ela de forma escritural ou em papel, deve essa ser imediatamente levada ao registro para ser devidamente lançada em um sistema próprio de escrituração fiscal que é mantido pelo Banco do Brasil, sendo que é imprescindível observar o prazo de 5 (cinco) dias úteis entre a emissão e a regularização no banco, vez que o registro ou depósito da CIR em consonância com o prazo estabelecido pela lei é um dos quesitos para sua eficácia executiva (CASTRO,2020).

Importante frisar, que a CIR poderá ser garantida por terceiros, inclusive por seguradoras e instituições financeiras, e mais que isso, também poderá ser garantida por aval e garantia cambial, sendo que essa possibilidade é uma das novas previsões trazidas pela referida lei.

Pode-se concluir que a cédula Imobiliária Rural, se configura como um título executivo extrajudicial que é representado pela obrigação pecuniária, vez que nela é indicado o valor da dívida a ser paga pelo emitente (CASTRO, 2020)

Assim, de acordo com o Art.22 da Lei 13.986/2020, é imprescindível que a Cédula Imobiliária contenha os seguintes requisitos:

Art. 22. A CIR conterá os seguintes requisitos lançados em seu contexto - a denominação "Cédula Imobiliária Rural";II - a assinatura do emitente; III - o nome do credor, permitida a cláusula à ordem;IV - a data e o local da emissão;V - a promessa do emitente de pagar o valor da CIR em dinheiro, certo, líquido e exigível no seu vencimento;VI - a data e o local do pagamento da dívida e, na hipótese de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação;VII - a data de vencimento;VIII - a identificação do patrimônio rural em afetação, ou de sua parte, correspondente à garantia oferecida na CIR; eIX - a autorização irrevogável para que o oficial de registro de imóveis processe, em favor do credor, o registro de transmissão da propriedade do imóvel rural, ou da fração, constituinte do patrimônio rural em afetação vinculado à CIR, de acordo com o disposto no art. 28 desta Lei.

Outra previsão a qual referida Lei consigna, é que a CIR poderá ser negociada nos mercados de valores imobiliários, claro que aqueles que são devidamente regulamentados, ou poderá também ser depositada em outra entidade autorizada pelo Banco do Brasil (CASTRO, 2020).

A Lei do Agronegócio também inseriu previsões acerca de eventualidades que venham acontecer com o patrimônio em afetação da Cédula Imobiliária Rural, vez que nos casos em que o bem for desapropriado ou danificado por fato imputável a terceiro, o credor será sub-rogado no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida (CASTRO, 2020).

Referida lei também trouxe bastante clareza em relação as hipóteses de vencimento antecipado da dívida em seu Art. 26, incisos I, II e III:

Art. 26. O vencimento da CIR será antecipado, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, nas hipóteses de:I - descumprimento das obrigações de que trata o inciso I do caput do art. 14 desta Lei;II - insolvência civil, falência ou recuperação judicial do emitente; ouIII - existência de prática comprovada de desvio de bens e administração ruinosa do imóvel rural que constitui o patrimônio rural em afetação a ela vinculado.

Por fim, outro enfoque considerável ser registrado é que o art. 29 da Lei 13.986/2020 (BRASIL, 2020), descreve que aplicam-se à CIR, no que couber, as normas de direito cambial, com as seguintes modificações: (a) os endossos deverão ser completos, isto é, identificar o nome do endossatário e viabilizar a transferência do título e dos direitos dele decorrentes (não podem ser endossos incompletos,

como o endosso-mandato ou endosso caução, nos quais não há efetiva transferência da titularidade do título de crédito); e (b) os endossantes responderão somente pela existência da obrigação e não pelo inadimplemento. Diferentemente das regras convencionais do direito cambial, fica dispensado o protesto para assegurar o direito de regresso contra endossantes e avalistas da CIR (art. 21, § 2º) (CASTRO, 2020).

No entanto, há de se atentar para que a CIR não favoreça mais às instituições credoras que ao próprio produtor rural. Porque se antes a hipoteca era uma garantia cedular que, para ser executada judicialmente era preciso da garantia de defesa que poderia promovê-la a penhor rural, hoje, com o patrimônio de afetação, ele é o objeto de garantia dela, o que se aproxima mais da alienação fiduciária com mais gravame para seu emitente, haja vista que no caso não pagamento o credor não necessita de ação judicial, ele deverá apenas se dirigir ao Cartório de Registro de Imóveis e fazer a transferência da propriedade para o seu nome, sem chance de defesa do devedor, até então proprietário (CASTRO, 2020).

O que se percebe é que, com tão pouco tempo em vigor a Lei do Agronegócio, como é conhecida a Lei 13.986/2020 (BRASIL, 2020) já enfrenta discussões sobre sua inconstitucionalidade, pois, há os que afirmam que ela estaria ferindo o Art. 190 da Constituição Federal (BRASIL, 1998), que dispõe que “a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional”.

E há outra linha de pensamento que destaca que as alterações promovidas pela Lei do Agro não ofendem a Constituição lembrando que a Lei 5.709/71 (BRASIL, 1971) continua em vigor, regulando e limitando a aquisição de propriedade rural por estrangeiros, conforme determina a Constituição. Ou seja, o legislador trouxe novas exceções à Lei 5.709/71. Esclarecendo que não se pode equiparar uma compra e venda de um imóvel rural com a constituição de uma garantia, conforme propõe a Lei nº 13.986/2020. A intenção era a de promoção de capital estrangeiros aos financiamentos de atividades do agronegócio brasileiro, dando aos investidores a segurança jurídica de que, em caso de inadimplemento, o imóvel seria a garantia válida (CASTRO, 2020).

Assim, a Lei dispõe sobre a Cédula Imobiliária Rural (CIR), sobre a escrituração de títulos de crédito e sobre a concessão de subvenção econômica para empresas cerealistas, adicionando o quesito do patrimônio rural em afetação.

6 A CÉDULA DE PRODUTO RURAL

A Cédula de Produto Rural (CPR) é distinta das demais cédulas, visto se tratar de um documento que é emitido pelo produtor rural, cooperativas ou associações correspondendo a uma promessa de entrega de produtos, com garantia cedular ou sem. Desta maneira, quando emitida a cédula é especificado quais os bens que estão sendo oferecidos em sua garantia, sendo que somente sua emissão com estas informações dispensam a necessidade de elaboração de um documento apartado como é consumado nos direitos reais.

Rocha (2008) explica que a principal função da Cédula de Produto Rural é o seu imediato recebimento, sendo que por meio desta cédula o produtor tem disposições para levantar capital de forma rápida, por intermédio da venda de modo antecipado de um produto.

E como na Cédula Imobiliária Rural, quando a relação a dívida sobre o produto é adimplida, automaticamente o bem é liberado e se torna livre de qualquer submissão outra pactuada.

O estudioso Frontini (2003, p.242) conceitua a CPR da seguinte forma:

De fato, o ponto mais significativo da cédula de produto rural está na circunstância de que, ao criá-la, o emitente formula promessa pura e simples de entregar o produto nela mencionado no local combinado e nas condições de entrega estabelecidas, dentro das especificações de quantidade e qualidade também indicadas no título. Na verdade, a Cédula de Produto Rural – CPR – é título representativo da promessa de entregar, em data futura (ou seja, no vencimento da cártula), o produto rural indicado, na quantidade e qualidade especificadas.

É possível apreciar que a CPR representa uma espécie de compromisso de realizar uma entrega de determinada mercadoria, e que pode existir ou não o tempo exato para que se cumpra essa entrega, partindo da premissa da espécie do produto a ser entregue. Assim, o compromisso formado pela Cédula de Produto Rural somente será satisfeito mediante a entrega daquele produto rural e não será feito em dinheiro de acordo com os dizeres do art.15 da Lei nº 8.929/94.

Conforme disserta Barros (2009): “A CPR é um título de crédito que se caracteriza como um exemplo típico daquilo que na teoria geral do direito se traduz como fato tornado norma” e neste mesmo sentido complementa:

É sabido em direito, como regra geral de teoria geral, que a escolha para amarrar o cumprimento dos negócios jurídico bilaterais fica no campo da possibilidade jurídica que envolve o negócio e a conseqüente garantia e na opção das partes envolvidas de escolherem esta ou aquela que melhor se

adapte ao objeto pactuado e às próprias conveniências. Essa situação caracteriza a aplicação da autonomia de vontade contratual também nos contratos adjetos de garantia. As exceções ficariam para aqueles negócios jurídicos tutelados pelo estado, em que a garantia é específica por determinação legal.

Segundo Pereira (2005, p.9), a criação da CPR se justificou por duas razões:

(a) facilitou a comercialização do produto rural, processo até então desenvolvido por contratos, de juridicidade complexa; e, (b) veio suprir a carência de recursos financeiros para custear seus empreendimentos, já que o Governo Federal, através de uma política agrícola restritiva, progressivamente tornava o financiamento rural menos disponível e menos atraente

Conforme Barros (2009, p.16 e 17) estabelece em seu estudo, é possível elencar algumas facilidades que foram criadas a partir da emissão da Cédula de Produto Rural, quais sejam:

- 1 - Possibilita a inserção de recursos privados para financiamento das atividades do produtor rural;
- 2 - Possibilita a securitização dos títulos;
- 3 - Facilita a aplicação de recursos de investidores externos quando o produto rural integra as commodities agropecuárias;
- 4 - Possibilita para o credor uma rentabilidade superior em relação a outras aplicações;
- 5 - Torna viável a programação de demanda just in time por exportadores, indústrias, importadores;
- 6 - Possibilita a criação de mercado de futuro e de opções, oferecendo aos participantes a proteção (hedge) contra variações de preços, assumindo posições inversas;

Barros (2009, p.16 e 17) ainda complementa outras facilidades que foram criadas:

- 7 - Impõe a equivalência-produto, no caso de CPR Física e CPR Exportação;
- 8 - Evita o descasamento de indexadores, no caso de CPR Financeira;
- 9 - Possibilita a transferência por endosso, facilitando a sua circulação nos mercados de bolsas e de balcão;
- 10 - Estimula a melhoria na qualidade dos armazéns;
- 11 - Gera interesse do mercado segurador no desenvolvimento de seguros agropecuários;
- 12 - Reduz a inadimplência;
- 13 - Aumenta o volume de aplicações do setor financeiro na agropecuária, por meio da CPR Financeira.

Como pode ser observado, de todo exposto abordado por Barros, a Cédula de Produto Rural não altera a renda do produtor rural que a emite, e somente corrobora para o levantamento de créditos para custear suas produções de maneira facilitada, além de realizar a proteção de prejuízos que podem ser suscitados por outros meios de obtenção de capital.

Sendo assim, a Cédula de Produto Rural é mais uma forma de alavancar o desenvolvimento do setor agropecuário e facilitar os meios de financiamento para o produtor.

Bulgarelli (2001, p. 583) leciona que:

A abrangência da CPR [...] é realmente significativa, pelo aspecto jurídico, na medida em que alcançam a disciplina legal de vários institutos afins ou anexos, como (1) o penhor rural e o penhor mercantil; (2) o direito cambial; (3) os valores mobiliários; (4) as obrigações em geral previstas, principalmente, no Código Civil; (5) as normas sobre execução específica reguladas pelo Código de Processo Civil. Este conjunto de normas aplicáveis decorrentes da natureza e da finalidade da CPR está confirmado pelas referências expressas da Lei que a criou, e, certamente, obrigará o operador do direito a exercícios de interpretação para a aplicação harmônica das várias normas mencionadas.

A partir disso, consigna-se que a Cédula de Produto Rural abrange inúmeros institutos já existentes no ordenamento jurídico pátrio e que estas normas estão sendo reaplicadas para tutelar a CPR.

Neste sentido, pode-se afirmar que a criação da Cédula de Produto Rural somente possibilitou ao produtor rural mais um método de amparo, para suprimir a falta de subsídio do governo para viabilizar créditos para o setor agrário. Ademais, a implementação deste instituto trouxe benefícios até mesmo ao ente estatal, que consegue fazer uma melhor verificação sobre os tributos fiscais.

Ao analisar o capítulo VI da Lei 13.986/2020 que dispõe acerca das alterações na Lei nº 8.929 de 22 de 1994, verifica-se que a lei introduz algumas importantes previsões acerca da Cédula de Produto Rural; (i) pode ser emitida de maneira eletrônica, sem emissão de papel; (ii) pode receber assinatura por meio eletrônico, como senha e biometria; (iii) possui necessidade de registro para efetivar a garantia; (iv) no corpo da CPR financeira podem ser explicitados os critérios adotados para obtenção do valor de liquidação da cédula, como taxa de juros, atualização monetária ou pela variação cambial, data de vencimento, cronograma de liquidação, dentre outros; (v) na CPR com liquidação física, os procedimentos para definição da qualidade do produto obedecerão aos padrões oficiais federais; (vi) explicita que pode emitir CPR o produtor rural que seja pessoa natural ou jurídica, além das cooperativas e associações de produtores rurais; (vii) Conceitua o que se considera produto rural, para a emissão de CPR.

6.1 PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL NA LEI Nº13.986/2020

A Lei 13.986/2020 expandiu o objeto do rol de emitentes da Cédula de Produto Rural. Após longo debate por parte dos doutrinadores ficou elucidado que todos os produtos rurais poderão ser objeto da emissão da CPR.

Com a modificação no art. 1º da Lei nº 8.929 de 1994, o qual foi inserido o §2º, além dos produtos *in natura*, foram agregados os produtos derivados das atividades pesqueira, agrícola e florestas plantadas, passando a ser considerados produtos rurais, sendo pacificado, portanto, que produtos como o álcool e o óleo de soja, podem ser objetos da Cédula de Produto Rural.

Outro ponto importante a ser suscitado, é que a Lei 13.986/2020 deixou de maneira cristalina o que venha a ser o conceito de produto rural e sua extensão no rol de emitentes. Assim, com a efetiva determinação e esclarecimento de questões obscuras antes vistas na Lei nº 8.929 de 1994, a Lei 13.986/2020, firmou a legitimidade de pessoas jurídicas emitirem a cédula e manteve a legitimidade das cooperativas e associações.

Os requisitos essenciais para a emissão da Cédula de Produto Rural, garantem a diminuição de riscos ao investidor e transparência em relação ao título emitido, neste sentido, a nova redação do art. 3º da Lei nº 8.929 de 1944, com as alterações realizadas pela Lei nº 13.896 de 2020:

- Art. 3º A CPR conterá os seguintes requisitos, lançados em seu contexto:
- I - Denominação “Cédula de Produto Rural” ou “Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira”, conforme o caso;
 - II - Data da entrega ou vencimento e, se for o caso, cronograma de liquidação;
 - III - nome e qualificação do credor e cláusula à ordem
 - IV - Promessa pura e simples de entrega do produto, sua indicação e as especificações de qualidade, de quantidade e do local onde será desenvolvido o produto rural;
 - V - Local e condições da entrega;
 - VI - Descrição dos bens cedularmente vinculados em garantia, com nome e qualificação dos seus proprietários e nome e qualificação dos garantidores fidejussórios;
 - VII - data e lugar da emissão;
 - VIII - nome, qualificação e assinatura do emitente e dos garantidores, que poderá ser feita de forma eletrônica;
 - IX - Forma e condição de liquidação;
 - e X - critérios adotados para obtenção do valor de liquidação da cédula.

É possível verificar que foram inclusos a possibilidade de liquidação da CPR pelo parcelamento na entrega dos produtos e da necessária qualificação do credor e

dos proprietários que irão vincular os produtos a cédula. No entanto, uma das alterações que chamam mais atenção é a alternativa eletrônica para a emissão da CPR para que elas sejam rastreadas de maneira célere e assertiva.

Com a instituição deste novo tipo de emissão, haverá uma redução significativa em relação ao custeio da emissão da Cédula de Produtos Rural e também maior facilidade de negociação frente ao mercado.

6.2 ASPECTOS DA MEDIDA PROVISÓRIA N° 1.104 DE 2022 E A SUA ALTERAÇÃO NA EMISSÃO DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL PREVISTA NA LEI 13.986/2020 NO SETOR AGROPECUÁRIO

Para adentrar a esta temática, é necessário pontuar brevemente o surgimento da tecnologia no Brasil e, consoante a isto no setor agropecuário. Após exígua síntese, o estudo demonstrará as alterações da emissão da cédula de produto rural oriunda da Medida Provisória n° 1.104/2022.

6.2.1 BREVE SÍNTESE SOBRE O SURGIMENTO DA TECNOLOGIA NO BRASIL

É possível constatar através de análise, que há modificação das paisagens, a presença de novas máquinas, equipamentos e diversas novas formas de tecnologia no Brasil, desde meados de 1950. Ainda, os processos de industrializações dos países menos favorecidos desde o período pós segunda guerra mundial, tempo em que ocorrerão diversas falhas em projetos de engenharia de grande proporção e invenções. Consigna-se, portanto, que a tecnologia é um conteúdo abrangente desde o século XX e permanece em constante evolução e discussão no século XXI.

Smith e Marx (1994, p.13) observam que:

O senso de poder da tecnologia como agente crucial de mudança tem espaço proeminente na cultura da modernidade. Ele pertence ao conhecimento tácito que as coisas são mais facilmente adquiridas pela experiência direta do que pela transmissão de ideias explícitas.

Assim, há diversos exemplos dessa prática de naturalização da tecnologia e de sua força em meio a evolução da modernidade, tais como o uso de objetos capazes de alterar a rotina dos seus usuários, uso de computadores, celulares, energia, aviões, dentre outros (SMITH; MARX, 1994).

Neste sentido os autores salientam que a época contemporânea se findou em decorrência dos avanços da tecnologia e sua presença vívida no cotidiano das pessoas, seja ela de modo público ou privado em dimensão global, baseando-se na facilidade e na proporção que as facilidades inseridas por este instituto trouxeram na vida dos indivíduos (SMITH; MARX, 1994).

Ao suscitarmos este tema e refletirmos amplamente sobre a tecnologia, pensar de modo histórico nas estruturas as quais a tecnologia se insere e seu elemento fundamental na contemporaneidade carece de especificidades de tratamento (KLANOVICZ, 2018).

Klanovicz (2018, p.135) ensina que:

A partir da primeira metade do século XX, então, parte das discussões em torno da tecnologia estiveram grandemente ligadas a uma área promissora dos estudos históricos que foi estrutura sob o nome de História da ciência ou História da ciência e da tecnologia. Como resultado, voluntário ou não, a tecnologia ou estava intimamente interligada com ciência e era explicada simultaneamente à atividade científica ou aparecia como apêndice.

Ainda, neste mesmo sentido, Klanovicz (2018, p.136) leciona que:

Há discussões, no Brasil, sobre temas e métodos da história da ciência e da tecnologia e todas elas, até o momento, têm colocado no mesmo conjunto a ciência e a tecnologia, como é o caso dos trabalhos de Lilian Al-Chueyr Pereira Martins e Moema Vergara, observam que a historiografia sobre ciência e tecnologia no Brasil tem sido problemática, especialmente porque vem muitas vezes sendo construída como um espaço de recepção e imitação, e não como um campo de construção autônoma do conhecimento.

Com estas considerações, o que é certo se afirmar é que de fato o avanço da história da ciência e da tecnologia está presente na sociedade desde muito tempo, e que estes dois institutos estão interligados para que ocorra o desenvolvimento de ambos.

Klanovicz (2018, p. 136) ressalta que não é possível realizar uma distinção entre a história e a ciência da tecnologia:

Não é possível visualizar, também, uma distinção entre história da ciência e história da tecnologia em seus estudos. Tamás Szmrecsány, em ensaio que discutiu uma história econômica da ciência, talvez tenha sido um dos autores que mais se aproximou da discussão em torno da história da tecnologia, de um ponto de vista autônomo, embora não tenha efetivamente destinado espaço para ela, de maneira separada da ciência. Já Maria C. Carlotto tem discutido o estatuto específico da tecnologia em meio aos estudos sociais de ciência e tecnologia, discutindo sociologicamente a questão a partir da leitura da circulação de discursos sobre inovação.

Em meio a esta breve análise do avanço da tecnologia, conclui-se que a tecnologia tornou possível a mudança das paisagens em âmbito regional e mundial,

corroborando para o desenvolvimento, inclusive, da urbanização e a convivência com um grande número de equipamentos e maquinários que contribuem para o cotidiano dos indivíduos.

6.2.2 A TECNOLOGIA NO SETOR AGROPECUÁRIO

Como elencado em tópico anterior, a tecnologia vem tomando conta da sociedade, e no setor agropecuário não é diferente, ademais, vários estudos compreendem que o setor agrícola é importador de conteúdo tecnológico para a execução de suas atividades.

É necessário consignar, que a difusão de produtos na agricultura e em outros setores, provoca a constante inovação em relação às operações e processamentos no seguimento. No entanto, por falta de conhecimento, muitos dissertam que o setor agrícola é retardatário em relação ao acompanhamento da tecnologia externa, entretanto, se equivocam.

Como sabido, o agronegócio é um dos principais responsáveis pela economia do Brasil, ou seja, é elemento imprescindível que este setor busque inovações a fim de garantir aprimoramento e simplificação nos seu campo de atuação.

Um dos exemplos de tecnologia que está em evidência no setor agropecuário, é o fato das máquinas agrícolas estarem cada vez mais modernas, mecanizadas e confiáveis, desta maneira essas tendências são cada vez mais implementadas no meio rural, dentre outros exemplos, insta consignar a agricultura de precisão, os drones, as máquinas autônomas e neste estudo como será abordado, as mecanizações que facilitam os meios para os agricultores realizarem os registros da Cédula de Produto Rural.

Assim, a tecnologia permanece neste setor desde as pequenas coisas, do desenvolvimento de um produto, até o desenvolvimento dos maquinários para realizar as colheitas e cuidados com o solo. Frisa-se que a história da tecnologia com o setor agropecuário não é recente, vez que é elemento essencial estudo e avanço dos meios tecnológicos para que este setor prospere e se desenvolva. Mas o que chama mais atenção nos últimos anos é que a automatização, como ordenha robotizada, irrigação automática, tratores e maquinários autônomos, estão cada vez mais sendo aderidas pelos profissionais do campo.

Todos estes avanços estão relacionados à tecnologia no campo e permitem maior produção, agilidade em sistemas de registros administrativos para liberação de créditos e consequente aumento dos lucros e da eficiência das operações.

Como é necessário adentrar a este tema, importante salientar que algumas tecnologias além das citadas vêm se destacando na evolução agrícola, algumas que serão destacadas brevemente neste tópico, visto serem umas das mais relevantes para o setor agrícola.

Primeiramente, a introdução de sensores inteligentes na agricultura, é possível verificar que esta tecnologia possibilita o monitoramento da área geral das plantas, sendo capazes de detectar a saúde de toda a plantação, assim como, a necessidade de água e o teor de nitrogênio do solo. Estes sensores são estabelecidos através da tecnologia 4G e possibilitam que o dono da propriedade monitore em tempo real seu plantio.

Outra tecnologia relevante a ser suscitada é a implementação de drones, que podem carregar câmeras de alta resolução e múltiplos tipos de sensores, sendo que esta tecnologia tem inovado, e muito, a agricultura, permitindo que por meio de suas imagens e seus algoritmos específicos os produtores rurais realizem a contagem de suas plantas, medição da altura da plantação, detecção de pragas e monitoramento do carecimento de irrigação.

Após esta breve explanação da importância da tecnologia no setor agrário, é notório identificar a importância das inovações neste setor e como elas corroboram para o desenvolvimento e enriquecimento rural.

6.2.3 A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.104 DE 2022 E A EMISSÃO DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL DIGITAL

Primeiramente, importante pontuar que a Lei nº 13.986 de 2020, alterou dentre outros dispositivos o texto da Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, que prevê acerca da CPR, a Cédula de Produto Rural. As alterações na Lei nº 8.929, de 1994, segundo a Exposição de Motivos nº 54/2022 ME (EM), tiveram por objetivo facilitar a emissão e o registro das Cédulas de Produto Rural pelo produtor rural, diminuindo a assimetria de informações em relação a este título, além de melhorar a qualidade das garantias a ele vinculadas (BRASIL, 2022).

Nesta perspectiva, tomando se por base as alterações, e segundo a Exposição de Motivos nº54/2022 ME (EM), a Lei nº 8.929 de 1994, passou a admitir que a emissão escritural da Cédula de Produto Rural, seja operada de maneira eletrônica, como previsto na normativa legal específica sobre a matéria. Desta feita, na data de 23 de setembro de 2020, entrou em vigor a Lei nº 14.063, que determinou em seu texto as classificações das assinaturas eletrônicas, em três modalidades de seguridade: simples, avançada e qualificada.

Ao realizar minuciosa análise da normativa legal estabelecida pela Lei. 14.063/2020 é possível verificar que houve uma nova condição para os procedimentos de registro da Cédula de Produto Rural e suas garantias, como o necessário depósito e registro das Cédulas de Produto Rural, em uma instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a data de emissão do título com a finalidade de garantir sua validade.

Sendo assim, com esta obrigatoriedade de registro da Cédula de Produto Rural, a Exposição de Motivos nº54/2022 ressalta que foi exorbitante o aumento da demanda neste setor, corroborando em um exigido esforço dos produtores rurais, instituições financeiras, cooperativas e registrados, principalmente em relação a tecnologia que este novo mecanismo demanda.

Diante o exposto, é de suma importância frisar que a Medida Provisória nº 1.104 DE 2022, foi criada visando estabelecer uma medida facilitadora para que os registros da Cédula de Produto Rural sejam cumpridos e evitem possíveis problemáticas em um dos fundamentais dispositivos de financiamento do setor agropecuário, consoante a isso, com o suprimento das dificuldades em relação a emissão da CPR superadas, por consequência se evita o encarecimento dos custos de financiamento das plantações e dos produtos para o consumidor final.

Recentemente foi aprovada o Projeto de Lei de Conversão (PLV) 16/2022, originário da Medida Provisória 1.104/2022, sendo que a matéria será encaminhada para a sanção do presidente da república.

7 CONCLUSÃO

A Lei 13.986/2020 trouxe diversas adequações e desdobramentos ao setor do agronegócio, vez que ela disponibilizou novos instrumentos, para garantias aos credores, e conseqüentemente uma maior segurança jurídica.

Neste estudo, para que fosse realizada minuciosa análise da nova lei 13.986/2020 e seus desdobramentos, se fez necessário traçar e delimitar a evolução histórica do Direito Agrário. A partir desta análise, consignou-se que desde os primórdios as atividades agrícolas são uma das principais para a subsistência mundial e que a criação de normas específicas para este setor sempre foram de suprema necessidade.

Conforme Lima (1997, p. 98) preceitua, o Direito Agrário é a junção de diversas normas que visam disciplinar as relações decorrentes única e exclusivamente da atividade agrária e de seus derivados. E por esta conceituação entende-se que a evolução do setor agrário quanto às legislações pertinentes a este segmento se deram da análise e observância das normativas jurídicas que já eram existentes.

Superada as questões concernentes a evolução histórica do direito agrário e suas necessidades, no capítulo III, abordou-se a breve síntese da evolução da posse. Como anteriormente explanado, o nascimento da matéria possessória se deu no Direito Romano, quando surgiram as primárias noções de terras de direito público e as de direito privado.

Partindo desta premissa e adentrando a análise da natureza jurídica de posse, ficou elucidado que a posse é considerada um direito real, uma vez que o direito de quem a possui tem o efeito *erga omnes*, e neste sentido, todos os indivíduos devem respeitá-la, e que apesar de ser um direito real, não está disposta no rol do artigo 1.225 do Código Civil (BRASIL, 2002).

A partir do estudo relativo à posse, observou-se que esta terminologia sempre será um direito, vez que a propriedade é direito e a posse nela está contida. Já ao que tange a conceituação de melhor posse, consignou-se que esta deriva de acordo com cada situação específica, sendo que não se pode excluir a proteção de posses injustas no direito, vez que a fundamentação da posse se baseia em sua utilidade socioeconômica desempenhada pelo bem.

Neste capítulo ainda, realizou-se a conceituação de direito das coisas e reais, sendo elucidado que o Direito das Coisas é o setor do Direito Civil que estabelece as relações jurídicas entre determinadas coisas e pessoas. Ou seja, há uma relação de domínio exercida pela pessoa sobre a coisa. Não há sujeito passivo determinado, e que a divergência doutrinária ao que concerne as terminologias utilizadas (Direito das coisas e Direitos Reais) vão de acordo com cada estudioso sendo o Direito das Coisas o com maior predominância de uso.

Ato contínuo, neste capítulo ainda ficou elucidado acerca da posse direta e indireta, que estão estabelecidas no art. 1.197 do Código Civil, onde o legislador prevê que a posse direta de pessoa que tem a coisa em seu poder, de modo temporário, em virtude de um direito real, não anula a posse indireta.

Conceituado brevemente o que venha a ser as terminologias da posse justa e injusta, a de má-fé ou de boa-fé, adentraram-se as responsabilidades concernentes a posse, onde foi pontuado brevemente seus desdobramentos, visando adentrar a temática da propriedade.

No capítulo IV, consigna-se o direito de propriedade, que também é um direito fundamental que faz parte de uma das maiores discussões político-constitucional do século XXI, sendo que nenhum outro direito fundamental possui tanta contestação como este.

O capítulo pontuou que a noção do que venha a ser propriedade possui raízes atreladas na ideia de liberdade pela qual o homem exerce domínio sobre o seu corpo, e segue a ideia de que o trabalho que é exercido pelo homem constitui propriedade, assim como os frutos que dele obter. Ou seja, o trabalho de seu corpo e a obra de suas mãos, pode dizer-se, são propriamente dele e nenhum outro homem pode ter direito ao que foi conseguido, ao menos sem o consentimento do proprietário (LOCKE, 1963).

Diante do estudo realizado, ficou cristalino que a propriedade estabelece uma categoria de direito real com descrição e regime jurídico definidas pela legislação civil. No caso do ordenamento brasileiro, o Art. 1228 do Código Civil (BRASIL, 2002) determina os integrantes essenciais da propriedade, definindo-a como a faculdade desfrutar e utilizar-se do bem, e o direito consignado de possuir de volta o seu bem do poder de quem quer que cruelmente a disponha ou possua.

Ainda, como elucidado, esta dissertação trouxe que o direito de propriedade, ainda que introduzido no âmbito dos direitos de liberdade, requisita intrínseca

atuação do legislador. Distintivamente de algumas liberdades que, *prima facie*, dispensam intervenção legislativa específica para determinação de sua configuração jurídica e consequente exercício (ANDRADE, 2004).

Superada as questões quanto à evolução histórica, conceituação de posse e propriedade e seus desdobramentos o estudo adentrou a análise da medida provisória 897/2019 que resultou na Lei 13.986/2020. Como amplamente debatido, o setor agropecuário, necessitava de instrumentos jurídicos para promover a facilidade de financiamento, por este motivo desde muito tempo almejava-se que o direito tivesse uma lei específica capaz de permitir ao produtor rural mais segurança e celeridade em seus negócios.

E justamente por conta destas necessidades foi editada a Medida Provisória nº 897, em 1º de outubro de 2019 (BRASIL, 2019) com objetivo de redução do custo do crédito rural, que, entre outras medidas, instituiu o denominado patrimônio de afetação de propriedades rurais, para servir de garantia do novo título de crédito que a MP criou: a cédula imobiliária rural (CIR) o que pode ser visto, no entanto, como atualização legislativa sobre um título há muito utilizado, a Cédula de Produto Rural.

Depreende-se que desde a publicação da Medida Provisória 897/2019 em 02 de outubro de 2019, até a data da publicação da Lei 13.986/2020 em 07 de abril de 2020, foram inúmeras as emendas apresentadas em relação a esta medida provisória, e que apesar destas inúmeras novas propostas em relação a ela, o texto inicial foi mantido com algumas poucas alterações.

Sendo que o texto final da Lei 13.986/2020 trouxe relevantes adequações às normas de financiamento do agronegócio, disponibilizando novos títulos e maior garantia aos credores e também uma segurança jurídica mais assertiva. A principal inovação desta nova legislação, como elucidado neste artigo é a do Patrimônio Rural em afetação ser uma garantia real indispensável para que possa emitir a Cédula Imobiliária Rural, também conhecida como CIR e que é muito semelhante a conhecida alienação fiduciária. A referida lei trouxe a criação da Cédula Imobiliária Rural, que é novo título de crédito do agronegócio, que corrobora para alavancar novas operações de financiamento privado aos produtores rurais.

No entanto a lei também preceitua que devem ser respeitados alguns limites no momento da constituição do patrimônio de afetação sobre os imóveis rurais, prevenindo para que ele não seja gravado por ônus reais ou que já tenha sido gravado por ônus real, ou aquele cuja matrícula tenha sido registrada ou averbada

qualquer uma das informações arroladas no art. 54 da Lei nº 13.097/2015 (BRASIL, 2015): pequena propriedade rural, área menor que o módulo rural ou menor que a fração mínima de parcelamento, que seja o bem de família, conforme trata a Lei nº 10.406/2002 (BRASIL, 2002).

Ademais, é necessário que o emitente se atente para que a Cédula Imobiliária Rural não favoreça mais às instituições credoras que ao próprio produtor rural. Porque, se antes a hipoteca era uma garantia cedular que para ser executada judicialmente era preciso da garantia de defesa que poderia promovê-la a penhor rural, hoje, com o patrimônio de afetação, ele é o objeto de garantia dela, o que se aproxima mais da alienação fiduciária com mais gravame para seu emitente, haja vista que no caso não pagamento o credor não necessita de ação judicial, ele deverá apenas se dirigir ao Cartório de Registro de Imóveis e fazer a transferência da propriedade para o seu nome, sem chance de defesa do devedor, até então proprietário.

Apesar disso, é possível compreender que a criação da nova Cédula Imobiliária Rural, em período pós-pandêmico, tem um papel imprescindível para o fomento do setor do agronegócio, vez que os recursos públicos ficaram mais escassos, de forma que este novo título irá contribuir para a alavancagem da geração de riquezas e da distribuição de renda no Brasil.

Neste estudo também foi pontuado acerca da Cédula de Produto Rural, aclarando que ela é distinta das demais cédulas, visto se tratar de um documento que é emitido pelo produtor rural, cooperativas ou associações correspondendo a uma promessa de entrega de produtos, com garantia cedular ou sem. Sendo que a mesma representa uma espécie de compromisso de realizar uma entrega de determinada mercadoria, e que pode existir ou não o tempo exato para que se cumpra essa entrega, partindo da premissa da espécie do produto a ser entregue e que o compromisso formado pela Cédula de Produto Rural somente será satisfeito mediante a entrega daquele produto rural e não será feito em dinheiro.

Superada a conceituação acerca do que venha a ser a Cédula de Produto Rural, o estudo demonstrou, em breve análise, as alterações realizadas pela Lei 13.986/2020 em relação à emissão da CPR, seu aumento no rol de emitentes dando ênfase, principalmente, à possibilidade da emissão da CPR de modo eletrônico, o que demonstra a evolução do setor agropecuário.

Adentrando nesta temática, traçou-se uma breve síntese sobre a evolução da tecnologia no agronegócio e como as modificações das paisagens do agro vêm evoluindo com o tempo, concluindo que a tecnologia tornou possível a mudança em âmbito mundial no setor. Ainda tecendo sobre a tecnologia no setor agrário, ficou consignado acerca da Medida Provisória 1.104 de 2022 que trouxe alterações acerca da emissão da CPR eletrônica.

A referida Medida Provisória, trouxe em seu texto legal, modalidade de seguridade para a emissão das CPR's, classificando-as como simples, avançada e qualificada, assim, ao realizar minuciosa análise conclui-se que a Medida Provisória nº 1.104 DE 2022, foi criada visando estabelecer uma medida facilitadora para que os registros da Cédula de Produto Rural sejam cumpridos efetivamente e evitem possíveis problemáticas em um dos fundamentais dispositivos de financiamento do setor agropecuário, consoante a isso, com o suprimento das dificuldades em relação a emissão da CPR superadas, por consequência se evita o encarecimento dos custos de financiamento das plantações e dos produtos para o consumidor final. Frisa-se que recentemente foi aprovada o Projeto de Lei de Conversão (PLV) 16/2022, originário da Medida Provisória 1.104/2022, sendo que a matéria será encaminhada para a sanção do presidente da república.

O principal objetivo foi demonstrar o avanço do agronegócio diante da nova Lei 13.986/20220, que remeteu a criação do patrimônio rural em afetação, instituto relevante para o mercado do agronegócio, e garantidor da segurança jurídica nas relações negociais agrárias.

REFERÊNCIAS

- ALBUQUERQUE, Anna Sylvia Vitorino. **Patrimônio de Afetação**. Novo Direito Real ou Garantia? Dissertação (mestrado profissional). Fundação Getulio Vargas, Escola de Direito de São Paulo. São Paulo, 2021. Disponível em: [https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/31454/\[...\].pdf?sequenc e=4](https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/31454/[...].pdf?sequenc e=4). Acesso em: 12 maio 2022.
- ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da Função Social da Posse**: e sua consequência frente à situação proprietária. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002.
- ALMADA, Ana Paula P. L. Registro de Imóveis. In: GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2021.
- ANDRADE, José Carlos Vieira de. **Os direitos fundamentais na Constituição Portuguesa de 1976**. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2004.
- ARAÚJO, Telga de. Função social da propriedade. In: **Enciclopédia Saraiva do Direito**. Coord. R. Limongi França. São Paulo: Saraiva, 1977. v. 25.
- ARENDT, Hanna. **A condição humana**. 10. ed. São Paulo: Forense, 2004.
- ARON, Raymond. **O marxismo de Marx**. São Paulo: Arx, 2003
- ÁVILLA, Humberto. **Teoria geral dos princípios**: da definição à aplicação dos princípios jurídicos. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.
- BARBOSA, Maria Caroline Vargas. **Direito Agrário**: Conceitos e Denominação. Aula 03. PUC Goiás. 2017. Disponível em: <<http://professor.pucgoias.edu.br/sitedocente/admin/arquivosUpload/18787/material/Direito%20Agr%C3%A1rio%20-%20Aula%203%20.pdf>> Acesso em: 10 mai. 2022
- BARROS, Wellington Pacheco. **Estudos Avançados sobre a Cédula de Produto Rural – CPR**. 2009. p.9. Disponível Em <http://professor.pucgoias.edu.br/SiteDocente/admin/arquivosUpload/13407/material/CPR%20-%20Cedula%20de%20Produto%20Rural.pdf>
- BENJAMIN, Antonio Herman V. **Dano Ambiental Prevenção, Reparação e Repressão**. São Paulo: Editora Revistas dos Tribunais, 1993.
- BESSONE, Darcy. **Da posse**. São Paulo: Saraiva, 1996.
- BEZERRA FILHO, Manoel Justino. **Da fidúcia à securitização**: as garantias dos negócios empresariais e o afastamento da jurisdição. Visão crítica da alienação fiduciária de imóveis da Lei nº 9.514/97. São Paulo: Revista da Escola Paulista da Magistratura, a. 14, n. 2, ago. 2014.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1957.

BINENBOJM, Gustavo .Da Supremacia do Interesse Público ao dever de proporcionalidade:um novo paradigma para o direito administrativo. **Revista Quaestio Iuris**, v. 1, n.2, p. 27-63, 2005.

BORGES, Antonio Moura. **Curso Completo de Direito Agrário**. 4. ed. Campo Grande: Contemplar, 2012.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 3.071**, de 1 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Brasília. DOU 05.1.1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm> Acesso em 12 maio 2022

BRASIL, Presidência da República. **Lei nº 4.504**, de 30 de novembro de 1964, dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília: DOU 30 de novembro de 1964, Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.\[...\]](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm) Acesso em: 12 maio 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 5.709**, de 7 de outubro de 1971. Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências. Brasília: DOU: 11.10.1971. disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5709.htm> Acesso em 12 maio 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: DOU: 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> acesso em 12 maio 2022.

BRASIL. Presidente da República. **Lei nº 8.629**. de 25 de fevereiro de 1993. Regula sobre os dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no capítulo III, título VII, da Constituição Federal. Brasília. DOU: 26.02.1993, disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm> Acesso em 12 de julho de 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 9.514**, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília. DOU: 21.11.1997.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 10.406**, de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: DOU: 11 de fevereiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm> Acesso em 12 maio 2022.

BRASIL. Presidente da República. **Lei nº 11.101**, de 09 de fevereiro de 2005. Brasília: DOU 09.02.2005, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm> Acesso em 12 maio 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 13.097**, de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação [...] Brasília: DOU 20.01.2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm> Acesso em 12 maio 2022.

BRASIL. Congresso Nacional. **Medida Provisória nº897**, de 1 de outubro de 2019. Institui o Fundo de Aval Fraternal, dispõe sobre o patrimônio de afetação de propriedades rurais, a Cédula Imobiliária Rural, a escrituração de títulos de crédito e a concessão de subvenção econômica para empresas cerealistas, e dá outras providências, Brasília: DOU 19 de agosto de 2019. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/Mpv/mpv897.htm> Acesso em 10 maio 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 13.986**, de 7 de abril de 2020. Institui o Fundo Garantidor Solidário (FGS); dispõe sobre o patrimônio rural em afetação, a Cédula Imobiliária Rural (CIR), a escrituração de títulos de crédito e a concessão de subvenção econômica para empresas cerealistas; [...] e dá outras providências. Brasília: D.O.U.,20/08/2020.

BRASIL, Presidente da República. **Medida Provisória nº 1.104** de 15 de março de 2022. Altera a Lei nº 8.929 de 22 de agosto de 1994, que institui a Cédula de Produto Rural, e a Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020, para dispor sobre o Fundo Garantidor. Brasília: DOU 13.02.2022, disponível em: <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/1415577277/medida-provisoria-1104-15-marco-2022>> Acesso em: 12.07.2022

BULGARELLI, Waldirio. **Títulos de Crédito**. 17.ed. São Paulo: Atlas, 2001.

BURDEAU, Georges. **Les libertés publiques**. 3. ed. Paris: LGDJ, 1966.

CAMARGO, M. A. C.. Sobre a função social da propriedade e a dignidade humana. In: BARROSO, L. A.; PASSOS, C. L.. **Direito agrário contemporâneo**. BH: Del Rey, 2004.

CASTRO, Rogério Alexandre de Oliveira. **A Nova Lei de Financiamento do Agronegócio (Lei 13.986/2020)**. São Paulo. Revisa da PGBC.2020

CHALHUB, M. N. **Da Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

CHALHUB, M. N. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, 7 (2016). pp. 147-183.

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

DINIZ, Maria Helena. **Compêndio de Introdução ao Estudo do Direito**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

DINIZ, Alex Santos Moura. **Direito Propriedade: uma análise à luz dos princípios de Direito aplicáveis no Direito Agrário**. São Luis. 2016. Disponível em: <https://rosario.ufma.br/jspui/bitstream/123456789/1659/1/AlexMouraDiniz.pdf>> Acesso em 12 de maio de 2022.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Princípio da legalidade**. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Tomo: Direito Administrativo e Constitucional. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/86/edicao-1/principio-da->

DOSSO, Taisa Cintra. **Reforma Agrária e Desenvolvimento Sustentável: Aspectos Obrigacionais e Instrumentos Legais de Proteção**. 2008. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de História, Direito e Serviço Social, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Franca, 2008

ESCOLA, Hector Jorge. **El Interés Público como Fundamento Del Derecho Administrativo**. Buenos Aires, Depalma, 1989
legalidade><https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:redede.virtual.bibliotecas:livro:1989;000177123>. Acesso em: 12 maio 2022.

FACHIN, Luiz Edson. Da propriedade como conceito jurídico. Revista dos Tribunais. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, ano 76, v. 621, p. 16-39, jul. 1987.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 13. ed. Salvador: Juspodivm, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 10ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2014.

FAVOREU, Louis et al. **Droit des libertés fondamentales**. 2. ed. Paris: Dalloz, 2002.

FERRAZ, Sérgio. Meio ambiente. **Revista de Direito Público**, 1977, n. 96, p. 201.

FONSECA, Ricardo Marcelo. A Lei de Terras e o advento da propriedade moderna no Brasil. **Anuário Mexicano de História del Derecho**. México, v. 17, p. 97-112, 2005.

FRANÇA, R. Limongi. **Enciclopédia Saraiva de Direito**, São Paulo: Ed. Saraiva, 1997.

FREIRIA, Rafael Costa; DOSSO, Taisa Cintra. **Direito Agrário**. 2ªEd. São Paulo: JusPodivm, 2018.

FREIRIA, Rafael Costa; DOSSO Taissa Cintra. **Sinopses para Concursos**. São Paulo: Juspodivm, .2021

FRONTINI, Paulo Salvador apud RIZZARDO, Arnaldo. Cédula de produto rural, in RDM 99/122. **Contratos de Crédito Bancário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 6. ed., 2003, p. 242

GODOY, Luciano de Souza. **Direito Agrário Constitucional: o regime de propriedade**. São Paulo: Atlas, 1998

GODOY, Cláudio Luiz Bueno de. **Função social do contrato**: os novos princípios contratuais. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 87.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. revista e atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GOMES, Carlos Antonio Veras. **Direito Ambiental e Agrário**. Fortaleza: Centro de Ensino Superior do Ceará, 2013. Disponível em: <<http://ww2.faculdadescearenses.edu.br/biblioteca/TCC/DIR/DIREITO%20AMBIENTAL%20E%20AGRARIO.pdf>> acesso em 10 maio 2022.

GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Direito processual civil**. Esquematizado. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

GONDINHO, André Osório. **Função social da propriedade**. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). Problemas de Direito Civil-Constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

GRECO, Marco Aurélio. **O Solo Criado e a Questão Fundiária. In Direito Urbanístico. Uma Visão Sócio-rurídica**. Organização Álvaro Pessoa. Rio de Janeiro: Livros Técnicos e Científicos IB AM, 1981.

GRIMM, Dieter. **Constitucionalismo y derechos fundamentales**. Madrid: Trotta, 2006

HUBERMAN, Leo. **História da riqueza do homem**. Tradução de Waltensir Dutra. 21. ed. rev. Rio de Janeiro: Guanabara, 1986.

ISRAEL, Jean-Jaques. **Direito das liberdades fundamentais**. Barueri: Manole, 2005.

JUSTEN FILHO, Marçal. O Direito Administrativo Reescrito: problemas do passado e temas atuais. In: **Revista Negócios Públicos**, Ano II, no 6: 39-41.

KASER, Max. **Direito privado romano**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1992.

KATAOKA, Eduardo Takemi. Declínio do Individualismo e Propriedade. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord). **Problemas de Direito Civil-Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

KLANOVICZ, J. Tecnologia De Força Bruta e História da Tecnologia. **Fronteiras: Revista Catarinense de História**, n. 27, p. 134, 5 jun. 2018.

LARANJEIRAS, Rayrnundo. **Propedêutica do direito agrário**. São Paulo: LTr, 1975.

LARENZ, Karl. **Metodologia da ciência do direito**. 3. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1997, p. 621.

LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. **Posse, possessória e usucapião**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1988.

LIMA, Rafael Augusto. **Direito agrário**. Rio de Janeiro: Renovar, 1994.

LIMA, Raphael Augusto de Mendonça. **Direito agrário**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 98

LIMA, André Rodrigues. **O direito Agrário no Brasil e sua evolução histórica**. JUSBRASIL. 2015. Disponível em: < <https://andre23rlima-jusbrasil-com>>. Acesso em: 08 mai. 2022.

LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil**. São Paulo: IBRASA, 1963.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito Agrário Brasileiro**. 11ª Edição. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2015.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Direitos reais agrários & função social**. Curitiba: Juruá, 2001.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Manuais dos Direitos Reais**. Curitiba: Juruá Editora, 2019.

MARTÍN-RETORTILLO BAQUER, Lorenzo; OTTO Y PARDO, Ignacio de. **Derechos fundamentales y Constitución**. Madrid: Civitas, 1988.

MATTOS NETO, Antonio José de. Função social da propriedade agrária: uma revisão crítica. **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 20. nº. 76, p. 72-78, abr./jun. 1996.

MARTINS, Mariana Taynara. **A posse no direito civil e aspectos polêmicos**. Maringá: Unicesumar, 2019. Disponível em: <http://rdu.unicesumar.edu.br/handle/123456789/5151>> acesso em 10 maio 2022.

MATTOS NETO, Antonio de. **Função ética da propriedade imobiliária no novo código civil**. In: BARROS, Lucas de Abreu Barros ; PASSOS, Cristiane Lisita (Coords). **Direito Agrário Contemporâneo**. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

MEDAUAR, Odete. **Direito Administrativo Moderno**. 9. ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

MELLO, C. A. B. de. Novos aspectos da função social da propriedade: New aspects of the social role of property. **Revista de Direito Administrativo e Infraestrutura | RDAI**, São Paulo: Thomson Reuters | Livraria RT, v. 3, n. 8, p. 409–418, 2019. DOI: 10.48143/rdai/08.cabm. Disponível em: <https://rdai.com.br/index.php/rdai/article/view/161>. Acesso em: 8 jul. 2022.

MELLO, André Medeiros Nisihara. **A Cédula de Produto Rural Sob o Prisma da Lei nº 13.986/2020**: Instrumento de Modernização do Sistema Privado de Financiamento do Agronegócio. Curitiba: 2020

MENDES, Jefferson B. **Incentivos e Mecanismos Financeiros para o Manejo Florestal Sustentável na Região Sul do Brasil**. Curitiba: Fao – Food And Agriculture Organization Of The United Nation, 2004.

MENDES, João Augusto Ribeiro Mendes, Dissertação. **O conceito de Propriedade**, Florianópolis, 1994.

MIRANDA, Alcyr Gursen de. **Teoria de direito agrário**. Belém: CEJUP, 1989.

MIRANDA, Jorge. **Manual de direito constitucional**. 3. ed. Coimbra: Coimbra, 2000.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. Parte especial. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. T XI, p. 59.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado Direito das Coisas: Posse**. Tomo X; atualizado por FACHIN, Luiz Edson. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 1989. V. 3.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

NOGUEIRA, Mauro Fonseca Pinto. **1.000 perguntas Direito Agrário**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1983.

NONES, Nelson. **Direito de Propriedade e Função Social: Evolução Histórico-Jurídica**. Santa Catarina. Revista Jurídica – CCJ. 2009.

NORONHA, Fernando. A alienação fiduciária em garantia e o leasing financeiro como supergarantias das obrigações. In: **RT nº 845**, p. 37-49, março de 2006

OLIVA, Milena Donato. **Patrimônio separado: herança, massa falida, securitização de créditos imobiliários, incorporação imobiliária, fundos de investimento imobiliário, trust**. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

OPITZ, Sílvia C. B. **Curso Completo de Direito Agrário**. 8ª. Ed. São Paulo Saraiva, 2014.

OPTIZ, Oswaldo; OPTIZ, Sílvia C. B. **Curso Completo de Direito Agrário**. 7.ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

ORRUTEA, Rogério Moreira. **Da propriedade e a sua função social no direito constitucional moderno**. Londrina: UEL, 1998.

OTERO, Paulo. **Instituições políticas e constitucionais**. Coimbra: Almedina, 2007

PÁDUA, Augusto. **O Direito Agrário brasileiro visto por seus Princípios**. JUSBRASIL. 2018. Disponível em: <https://gustopadua.jusbrasil.com.br/artigos/585040476/o-direito-agrario->

brasileirovisto-por-seus-principios. Acesso em: 10 mai. 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 19. ed. Rio de Janeiro

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**: adaptação ao Código Civil. 5ª ed. v. 1. São Paulo: Freitas Bastos, 1943, p. 47.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 25. ed. Rio de Janeiro: Grupo Gen /Editora Forense, 2017.

PEREIRA, Lutero de Paiva. **Comentários à Lei da Cédula de Produto Rural**. 3ª Ed. Curitiba:Juruá Editora, 2005.

PELUSO, Cesar (Coord.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002. 9ª ed. Barueri: Manole, 2015: Forense, 2008.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

PILATI, José Isaac. Função social da empresa: contribuição a um novo paradigma. **Revista Jurídica**(FURB). Blumenau, nº. 17, p. 53-74, jan./jun. 2005.

PINTO E SILVA, Fábio Rocha. **Garantias imobiliárias em contratos empresariais**: hipoteca e alienação fiduciária. São Paulo: Almedina, 2013.

SILVA, De Plácido. **Vocabulário Jurídico**. 32ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PROUDHON, Pierre-Joseph. **What is property**: an inquiry into the principle of right and of government. Teddington: Echo, 2008.

PUCCINELLI JUNIOR, André et al. **Manual de Direito Civil**. Volume único. São Paulo: Saraiva, 2015

QUERUBINI, Albenir. **Direito Agrário Levado a Sério/episódio 9**: princípios do direito Agrário. *Direito Agrário*.Com. 30 mar. 2021. Disponível em: <https://direitoagrario.com/direito-agrario-levado-a-serio-episodio-9-principios-dodireito-agrario/>. Acesso em: 11 mai. 2022

RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. **Propriedade fiduciária imóvel**: nas modalidades de financiamento mercadológico e autofinanciamento consorcial e transmissão dos novos direitos fiduciários e seus reflexos na recuperação judicial ou falência (regime jurídico, questionamentos, jurisprudência). São Paulo: Malheiros Editores, 2009.

RIZZARDO, Arnaldo. **Princípios e Fontes do Direito Agrário**. 10 mar. 2021. Disponível em: < <http://www.rizzardoadvogados.com.br/principios-e-fontes-dodireito-agrario/>>. Acesso em: 10 mai. 2022.

RIZZARDO, A. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RIVERO, Jean. **As liberdades públicas**. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

ROCHA, TRECCANI, BENATTI, HABER, CHAVES. **Manual de Direito Agrário Constitucional** - Lições de direito ambiental. Belo Horizonte. Editora Fórum, 2015.

RUFFIA, Paolo Biscaretti di. **Direito constitucional**: instituições de direito público. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e Incorporações no Registro de Imóveis**. Teoria e prática. São Paulo: Mirante, 2012.

SCHUTZ, Hebert Mendes de Araújo. **Direito Agrário no Brasil**: uma abordagem histórica e pontual. *Âmbito Jurídico*. 01 dez, 2017. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-ambiental/direito-agrario-no-brasil-umaabordagem-historica-e-pontual/>>. Acesso em: 11 mai. 2022

SILVA, de Plácido e. **Vocabulário jurídico**. 32. ed. Rio de Janeiro: Grupo Gen/Editora Forense, 2016. p. 950

SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **Garantias imobiliárias em contratos empresariais**: hipoteca e alienação fiduciária. São Paulo, Brasil: Almedina, 2014. p. 32-33.

SILVA, J. A. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 24ª ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **Garantias das obrigações**: uma análise sistemática do direito das garantias e uma proposta abrangente para a sua reforma. São Paulo: Editora IASP, 2017.

SMITH, M. R.; MARX, L. **Does technology drive history?** The dilemma of technological determinism. New York: Cambridge, 1994, p. 13

TEPEDINO, Gustavo. Teoria dos bens e situações subjetivas reais: esboço de uma introdução. In: **Temas de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 139

TRENTINI, Flavia. **Teoria geral do Direito Agrário Contemporâneo**. São Paulo: Atlas, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa. A trava bancária. **Revista do Advogado**, ano XXIX, n. 105, set. 2009

VARELA, João de Mattos Antunes. **Das obrigações em geral**. Vol. I. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2000.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais**. 13. Ed. São Paulo: Atlas, 2013

ZIBETTI, Darcy Walmor. **Sinopse histórico-legislativa da formação da pequena e média propriedade agrária**. *Direitoagrario.com*. 07 jun. 2020. Disponível em: <<https://direitoagrario.com/sinopse-historico-legislativa-daformacao-da-pequena-emedia-propriedade-agraria/>>. Acesso em: 10 mai. 2022.