

A IMPENHORABILIDADE DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL

Garantias Constitucionais, Requisitos Legais e Defesa do Patrimônio



SÍNTESE EXECUTIVA

A terra é o bem mais valioso da família rural. É nela que o produtor trabalha, retira o seu sustento e constrói o patrimônio de toda uma vida. Por essa razão, a legislação brasileira impõe a regra da impenhorabilidade para assegurar a dignidade e a sobrevivência do trabalhador do campo.

SUMÁRIO ESTRUTURADO DO GUIA:

- **Capítulo 1:** O Direito Fundamental à Terra e a Garantia Constitucional
- **Capítulo 2:** Os Requisitos Legais da Pequena Propriedade e o Módulo Fiscal
- **Capítulo 3:** Múltiplas Matrículas, Hipoteca, Alienação Fiduciária e Lavoura
- **Capítulo 4:** Proteção em Leilões, Atos Extrajudiciais e Dívidas de Empresa
- **Capítulo 5:** Guia Prático de Defesa e Documentação Indispensável

CAPÍTULO 1: O DIREITO FUNDAMENTAL À TERRA E A GARANTIA CONSTITUCIONAL

A pequena propriedade rural desempenha uma função social e econômica insubstituível. É da terra que a família do agricultor extrai os recursos essenciais à sua subsistência diária, ao mesmo tempo em que abastece o mercado com alimentos básicos. Sensível a essa importância, o ordenamento jurídico brasileiro estabeleceu uma proteção rígida conhecida como **impenhorabilidade**.

A garantia da impenhorabilidade visa impedir que o imóvel rural indispensável ao trabalho familiar seja expropriado por dívidas decorrentes da atividade produtiva. Não se trata de um privilégio pessoal do devedor, mas sim da preservação do patrimônio mínimo exigido para manter a moradia e o sustento familiar com dignidade.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL IMPERATIVA

Constituição Federal (Art. 5º, XXVI):

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

Código de Processo Civil (Art. 833, VIII):

“São impenhoráveis: a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família.”

Em síntese, o propósito dessa regra é proteger a dignidade do trabalhador do campo e garantir que a terra continue cumprindo a sua função produtiva social. A Justiça não pode retirar do agricultor a ferramenta fundamental da qual depende o seu sustento direto e o de seus dependentes.

CAPÍTULO 2: OS REQUISITOS LEGAIS DA PEQUENA PROPRIEDADE

Para que uma terra rural seja enquadrada na proteção constitucional da impenhorabilidade, a legislação exige a presença cumulativa de dois fatores obrigatórios:

- **1. Limite de Tamanho (Critério Objetivo):** O imóvel deve ter área total igual ou inferior a **4 (quatro) módulos fiscais**, conforme definido pela Lei nº 8.629/1993 (Art. 4º, II, “a”).
- **2. Exploração Familiar (Critério Subjetivo):** A propriedade precisa ser efetivamente trabalhada pelo grupo familiar ou servir como fonte primária do seu sustento.

A Variação Regional do Módulo Fiscal

O módulo fiscal é uma unidade de medida expressa em hectares que varia de acordo com cada município, levando em conta o tipo de exploração predominante e a renda média local. Por exemplo, enquanto em determinados municípios do Paraná ou Rio Grande do Sul um módulo fiscal corresponde a 20 hectares (limite total de 80 hectares para a pequena propriedade), em cidades do Mato Grosso o módulo fiscal pode chegar a 100 hectares (permitindo até 400 hectares totais). Por isso, a aferição depende sempre das regras do município onde o bem está situado.



Figura 1: A área aproveitável é a base de cálculo para a caracterização do módulo fiscal.

Exclusão da Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente (APP)

Um aspecto técnico fundamental diz respeito às áreas de conservação ambiental. De acordo com o Estatuto da Terra, o cálculo da extensão do imóvel para fins de enquadramento considera apenas a **área aproveitável** da propriedade — ou seja, a parcela destinada ao cultivo, pastagem ou criação animal.

As Áreas de Preservação Permanente (APP) e a Reserva Legal são excluídas da contagem. *Exemplo prático:* Se uma propriedade possui 100 hectares no total, mas 20 hectares são compostos por reserva florestal protegida, o cálculo legal incidirá apenas sobre os 80 hectares produtivos. Trata-se de uma regra justa: como a lei proíbe o cultivo nas áreas preservadas, o agricultor não pode ser penalizado por cumprir a legislação ambiental.

Possuição de Outros Imóveis Não Cancela a Proteção

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) firmou o entendimento de que o fato de o produtor ou sua família possuírem outros imóveis (urbanos ou rurais) não afasta automaticamente a impenhorabilidade da pequena propriedade rural trabalhada. O requisito essencial permanece sendo a comprovação de que a área objeto do pedido é explorada para o sustento do núcleo familiar.

CAPÍTULO 3: MÚLTIPLAS MATRÍCULAS, HIPOTECA E ALIENATION FIDUCIÁRIA

Muitos produtores rurais expandiram suas atividades adquirindo terrenos contínuos ao longo dos anos, mantendo matrículas cartorárias separadas. Surgiu então a dúvida: terras fracionadas em mais de um registro perdem a proteção contra penhora?

Terrenos Contínuos e Múltiplas Matrículas (Tema 961 do STF)

O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o **Tema 961 da Repercussão Geral**, pacificou a questão: a proteção constitucional abrange o conjunto de terrenos contínuos (vizinhos) que pertençam ao mesmo produtor, desde que a soma de todas as áreas não ultrapasse o limite de 4 módulos fiscais e o imóvel seja trabalhado pela família.

Além disso, os Tribunais de Justiça (como o TJPR e TJRS) têm aplicado o bom senso em situações nas quais as glebas não são coladas parede a parede, mas estão interligadas por estradas de servidão ou passagens e operam de forma integrada na mesma atividade agrícola familiar.



Figura 2: A proteção do patrimônio rural estende-se a glebas contínuas e às lavouras prontas para colheita.

A Impossibilidade de Renúncia por Hipoteca ou Alienação Fiduciária

É comum que instituições financeiras exijam que o produtor rural ofereça a sua própria terra em hipoteca ou alienação fiduciária para obter crédito agrícola. Contudo, a jurisprudência sumulada do STF e dos Tribunais pátrios estabelece que a impenhorabilidade da pequena propriedade rural é uma **garantia fundamental indisponível**.

ENTENDIMENTO FIXADO PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Tese do STF (Tema 961):

“É impenhorável a pequena propriedade rural familiar constituída de mais de um imóvel contínuo, desde que a área total não ultrapasse quatro módulos fiscais... A garantia da impenhorabilidade é norma de ordem pública e não pode ser afastada por prévia disposição contratual (como a hipoteca ou alienação fiduciária).”

Mesmo nos contratos de **alienação fiduciária**, nos quais a propriedade é transferida de forma fiduciária ao credor, decisões de Tribunais Estaduais têm anulado cláusulas de consolidação quando fica demonstrado que a garantia incidiu sobre o único bem de subsistência familiar do agricultor, sobrepondo a garantia constitucional à autonomia privada do contrato.

Extensão da Proteção aos Frutos e Rendimentos da Lavoura

Proteger o solo mas permitir a penhora irrestrita da colheita anularia a utilidade prática da norma. Por esse motivo, a jurisprudência estende a impenhorabilidade aos frutos, rendimentos e produções agrícolas obtidas na pequena propriedade, resguardando a parcela necessária à sobrevivência da família e ao custeio da safra seguinte.

CAPÍTULO 4: PROTEÇÃO EM LEILÕES, ATOS EXTRAJUDICIAIS E DÍVIDAS DE EMPRESA

A proteção jurídica não se restringe aos processos judiciais tradicionais de execução de dívidas. Com a modernização das práticas bancárias, a atuação defensiva precisa cobrir procedimentos promovidos diretamente em cartórios de registro de imóveis.

Atos Extrajudiciais e Leilões em Cartório

Decisões recentes do Superior Tribunal de Justiça (como no REsp 2.233.886/RS e entendimentos do TJRS) confirmam que bancos e credores não podem utilizar vias extrajudiciais para burlar a impenhorabilidade. Procedimentos de consolidação da propriedade fiduciária e leilões promovidos extrajudicialmente podem ser liminarmente suspensos ou anulados pela Justiça mediante ação defensiva específica.



Figura 3: O equilíbrio entre as exigências de crédito e a preservação do mínimo existencial do produtor.

Garantias Prestadas para Empresas (Pessoas Jurídicas) — Tema 1.261 do STJ

Muitas vezes o produtor rural constitui uma empresa (PJ) ou figura como garante de pessoa jurídica e oferece seu imóvel rural para cobrir operações da sociedade. Nessas situações, a regra geral da impenhorabilidade permanece aplicável.

No julgamento do **Tema Repetitivo 1.261**, o STJ estabeleceu que **cabe ao banco/credor o ônus de provar** que o crédito concedido à empresa beneficiou diretamente o núcleo familiar rural. Caso a instituição financeira não produza essa prova cabal, a penhora deve ser imediatamente anulada.

O Dever do Produtor na Comprovação dos Requisitos — Tema 1.234 do STJ

Por outro lado, em relação aos requisitos básicos (tamanho do imóvel até 4 módulos e exploração familiar), a Segunda Seção do STJ (Tema 1.234) fixou que o ônus da prova pertence ao produtor rural. O agricultor deve instruir o processo com documentos robustos que comprovem a dimensão do bem e o trabalho desenvolvido pelos seus familiares.

CAPÍTULO 5: GUIA PRÁTICO DE DEFESA E DOCUMENTAÇÃO INDISPENSÁVEL

A impenhorabilidade não é aplicada de forma automática pelo juiz. Se o produtor rural permanecer inerte após ser citado ou notificado, a propriedade correrá o risco real de ir a leilão e ser arrematada.

Checklist de Documentos Indispensáveis para a Defesa

Ao consultar um especialista em direito agrário, o produtor deve reunir a seguinte documentação probatória:

Categoria Probatória	Documentos Necessários	Finalidade de Prova
Propriedade e Dimensão	Certidão de Matrícula Atualizada, CCIR e CAR	Comprovar área total e enquadramento em até 4 módulos.
Área Ambiental	Laudo Técnico de Engenheiro Agrônomo / CAR	Demonstrar a área aproveitável descontando APP e Reserva.
Trabalho Familiar	Notas Fiscais de Produtor, DAP/CAF, Declaração ITR	Atestar a comercialização e atividade agrícola familiar.
Custeio e Crédito	Extratos de Crédito PRONAF, Bloco de Produtor	Evidenciar que o sustento da casa decorre do imóvel.

Momento Correto para Acionar a Justiça

A arguição de impenhorabilidade deve ser formulada assim que o produtor tomar conhecimento da cobrança ou penhora (em Embargos à Execução, Impugnação ao Cumprimento de Sentença ou Simples Petição). Por se tratar de matéria de ordem pública, a tese pode ser apresentada em qualquer fase do processo antes da arrematação final.

AÇÃO E PREVENÇÃO

ORIENTAÇÃO FINAL AO PRODUTOR RURAL:

Se a sua propriedade rural foi penhorada, dada em garantia fiduciária ou hipotecária, ou está sob ameaça de leilão judicial ou em cartório, não deixe o prazo esgotar. Busque imediatamente um advogado especialista para formalizar as provas exigidas pela lei e resguardar a terra da sua família.