

REDUÇÃO DE GARANTIA

As operações de crédito rural podem ser representadas por Cédulas de Crédito Rural, Cédulas de Produto Rural, Cédulas de Crédito Bancário, Notas de Crédito Rural e até por outras espécies de contratos classificados como atípicos desde que os recursos sejam aplicados, em sua Integralidade, na atividade agropecuária.

Os credores, geralmente formados por instituições financeiras, Cooperativas, *tradings*, empresas fornecedoras de insumos, etc. costumam exigir diversas garantias para viabilizar a concessão dos respectivos créditos.

A garantia preferida é a hipotecária justamente por vincular determinado bem imóvel ao cumprimento da obrigação assumida. Em caso de inadimplemento, ao exigir judicialmente o pagamento de seu crédito, o credor terá preferência em receber o produto da venda do bem oferecido em garantia.

Ocorre que os credores, quando da formalização dos créditos, exigem garantias em excesso (além de subavaliar o patrimônio de seus clientes), limitando demasiadamente a capacidade de endividamento dos produtores, o que, por sua vez, compromete o ciclo da própria atividade agropecuária que é dependente de recursos para custeio e investimento periódicos.

Quando há vinculação do bem hipotecado em determinada ação judicial, tem-se a chamada penhora do bem, ou seja, o início do processo que poderá levar à venda do imóvel inicialmente oferecido em garantia da dívida. Em regra, quando a ação chega neste estágio, a lei oferece mecanismos que permitem o equilíbrio entre a quantidade do patrimônio a ser vendido judicialmente e o valor do débito a que o credor tem direito efetivamente, incluídas as despesas com o processo de cobrança.

Mesmo que a Lei (Código Civil) determine que a hipoteca fique vinculada ao cumprimento da obrigação assumida, resta o questionamento sobre a possibilidade de o devedor ser beneficiado por meio de decisão judicial que determine a redução da garantia hipotecária ou sua substituição por outra de menor valor, de maneira que o produtor possa desempenhar livremente sua atividade produtiva (com a liberação de outros recursos) sem que o credor seja prejudicado quanto ao recebimento de seu crédito.

A considerar essa possibilidade, pode-se ilustrar com o caso concreto de em que determinado produtor propôs uma ação revisional questionando, dentre outras coisas, o real valor do débito (havia cobrança de encargos ilegais que elevou o saldo devedor ilegalmente). Diante de tal situação, o Superior Tribunal de Justiça (mantendo a decisão do Tribunal de Justiça competente) entendeu pela redução da dívida (quase quitando o débito) e acatou o pedido do produtor para que a garantia inicialmente oferecida pudesse ser substituída por outra de menor valor e compatível com o montante do débito que seria supostamente devido.

A questão pode ser amplamente debatida e aplicada, especialmente considerando que há, por exemplo, inúmeras operações renegociadas para pagamentos em vários e longos anos, cujo saldo devedor (seja pela existência de ilegalidades, seja pelo pagamento de grande parte do débito, etc.) está garantido por patrimônio em excesso.

Logo, seguindo o que já foi decidido, há exceções que possibilitam ao judiciário acatar pedido de redução de hipoteca em operações de crédito em que fique evidenciada a disparidade entre o valor do suposto débito e o do patrimônio efetivamente comprometido, buscando, assim, a aplicação correta do princípio da função social do contrato.

Fábio Lamonica Pereira
Advogado em Direito do Agronegócio
lamonica@lamonica.adv.br

** Artigo publicado na edição n. 45 da Revista Agro DBO*