

CONGRESSOS  
**IBRADIM**

**Centro-Oeste 2025**



# Ativos estressados rurais

## Aquisição, regularização e investimento

# Ativos estressados rurais: Aquisição, regularização e investimento

## Rodrigo Coningham



Graduado em Direito pelo Centro Universitário de Brasília (UnICEUB). Pós-graduado em Direito do Agronegócio pelo Instituto de Ensino e Pesquisa (INSPE). Pós-graduado em Direito Processual Civil pela Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT). Pós-graduando em Direito do Agronegócio pela Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT). Curso em Negotiation and Leadership pela HARVARD LAW SCHOOL em Boston. Membro da Comissão de Direito do Agronegócio da Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de Mato Grosso. Membro da comissão de Imóvel Rural e Contratos Agrários do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM), atual Diretor Estadual do IBRADIM-MT.

## Pedro Fernandes



Advogado com especialização em Negócios Imobiliários pela FIA Business School, LLM em Societário e Mercado de Capitais pelo IBMEC e Direito Processual pela ESA OAB. Cursos de extensão pela UNIBRADIM em Incorporação Imobiliária e Contratos Imobiliários, Direito Imobiliário pela FGV e Fundos Imobiliários e FIDC pela ANBIMA. É membro da Comissão de Leilões, Negócios Imobiliários, Contencioso Imobiliário e Comissão de Crédito Imobiliário do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Atuação no Mercado Imobiliário com experiência em soluções de crédito e financiamento em operações estruturadas e negociação de imóveis, especialmente ativos estressados e/ou em situações especiais.

## Andre Peivetta Ferrarin



Profissional com 20 anos de experiência na área jurídica, com atuação no agronegócios na GGF, formado em Direito pela Universidade de Cuiabá. Atualmente Diretor da empresa Lascito Urbanismo (empresa do Grupo GGF), Presidente do Conselho de Administração da Holding GGF Participações S/A.

## Fernando Blasco



Tabellião de Notas em São Paulo. Presidente da Comissão de Crédito Imobiliário e Garantias do Ibradim. Diretor do CNB.



# Ativos estressados rurais: Aquisição, regularização e investimento

## Particularidades da recuperação judicial do Produtor Rural



Figura 1 – Participação do PIB do Agronegócio no PIB brasileiro total.

Disponível em: <https://www.nordinvestimentos.com.br/blog/acoes-do-agronegocio-para-investir-em-2023-tten3-e-beef3-estao-entre-as-melhores/>.

**TEMA STJ 1145:** Ao produtor rural que exerça sua atividade de forma empresarial há mais de dois anos, é facultado requerer a recuperação judicial, desde que esteja inscrito na Junta Comercial no momento em que formalizar o pedido, independentemente do tempo de registro.

Confirma posição da duas turmas do STJ.

Consideração a Lei 14.112/2020, que introduziu na Lei de Recuperação e Falência o **artigo 70-A**, segundo o qual é permitido ao produtor rural apresentar plano especial de reestruturação.

Artigo Art. 971. O empresário, cuja atividade rural constitua sua principal profissão, pode, observadas as formalidades de que tratam o art. 968 e seus parágrafos, requerer inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis da respectiva sede, caso em que, depois de inscrito, ficará equiparado, para todos os efeitos, ao empresário sujeito a registro.



Art. 48. Poderá requerer recuperação judicial o devedor que, no momento do pedido, exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos, cumulativamente:

§ 2º No caso de exercício de atividade rural por pessoa jurídica, admite-se a comprovação do prazo estabelecido no caput deste **artigo por meio da Escrituração Contábil Fiscal (ECF)**, ou por meio de obrigação legal **de registros contábeis** que venha a substituir a ECF, entregue tempestivamente. (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 3º Para a comprovação do prazo estabelecido no caput deste artigo, o cálculo do período de exercício de atividade rural por pessoa física é feito com base no **Livro Caixa Digital do Produtor Rural (LCDPR)**, ou por meio de obrigação legal de registros contábeis que venha a substituir o LCDPR, e **pela Declaração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (DIRPF) e balanço patrimonial**, todos entregues tempestivamente. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 4º Para efeito do disposto no § 3º deste artigo, no que diz respeito ao período em que não for exigível a entrega do LCDPR, admitir-se-á a entrega do **livro-caixa utilizado** para a elaboração da DIRPF. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 5º Para os fins de atendimento ao disposto nos §§ 2º e 3º deste artigo, as informações contábeis relativas a receitas, a bens, a despesas, a custos e a dívidas deverão estar organizadas de acordo com a legislação e com o padrão contábil da legislação correlata vigente, bem como guardar obediência ao regime de competência e de elaboração de **balanço patrimonial por contador habilitado**. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)



# Ativos estressados rurais: Aquisição, regularização e investimento

## Dados sobre a recuperação judicial do Produtor Rural

- De janeiro de 2011 a outubro de 2020, 27 recuperações judiciais foram ajuizadas por produtores rurais no Estado de SP.
- As instituições financeiras foram listadas como as maiores detentoras de créditos.
- Nos 27 casos analisados foram utilizados 21 tipos diferentes de documentos para comprovar o exercício da atividade rural por mais de 02 anos
- Fonte: Recuperação Judicial e Falência. Evidências Empíricas. Marcelo Sacramone, Marcelo Guedes Nunes e Rodrigo D’Orio Dantas (coordenadores). Considerações sobre os dados da recuperação judicial do Produtor Rural. José Leirião Filho, Letícia Bedim, Ana Beatriz Ramos e Bruno Henrique Rosa.



## Créditos sujeitos à RJ e excluídos

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

(...) § 6º Nas hipóteses de que tratam os §§ 2º e 3º do art. 48 desta Lei, **somente estarão sujeitos à recuperação judicial os créditos que decorram exclusivamente da atividade rural e estejam discriminados nos documentos a que se referem os citados parágrafos, ainda que não vencidos.** (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 7º Não se sujeitarão aos efeitos da recuperação judicial os recursos controlados e abrangidos nos termos dos arts. 14 e 21 da Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência) **SUBSIDIADOS**

§ 8º Estarão sujeitos à recuperação judicial os recursos de que trata o § 7º deste artigo que **não tenham sido objeto de renegociação entre o devedor e a instituição financeira antes do pedido de recuperação judicial**, na forma de ato do Poder Executivo. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 9º Não se enquadrará nos créditos referidos no caput deste artigo aquele relativo à dívida constituída nos 3 (três) últimos anos anteriores ao pedido de recuperação judicial, **que tenha sido contraída com a finalidade de aquisição de propriedades rurais, bem como as respectivas garantias.** (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020)

Lei 8929/94 CPR Art. 11. Não se sujeitarão aos efeitos da recuperação judicial os créditos e as garantias cedulares vinculados à CPR com liquidação física, em caso de antecipação parcial ou integral do preço, ou, ainda, representativa de operação de troca por insumos (**barter**), subsistindo ao credor o direito à restituição de tais bens que se encontrarem em poder do emitente da cédula ou de qualquer terceiro, salvo motivo de caso fortuito ou força maior que comprovadamente impeça o cumprimento parcial ou total da entrega do produto. ([Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020](#))

# Créditos incluídos

Natureza do Crédito	Inclusão na RJ (Art. 49, LRF)	Observações
Créditos anteriores ao pedido	Sim, são abrangidos pela recuperação judicial	Base do plano de recuperação; exige comprovação de exercício regular da atividade rural por 2 anos (art. 48, §2º)
Créditos posteriores ao pedido (extraconcursais)	Não, não se submetem ao plano de recuperação (art. 49, caput)	São dívidas novas, contraídas após o pedido de recuperação – essenciais para continuidade da empresa
Créditos com garantia real (ex: hipoteca)	Sim, com tratamento específico quanto à ordem de pagamento	Podem ser pagos com deságio e parcelamento, observada a preservação da garantia real
Créditos com alienação fiduciária	Não, art. 49, §3º – não se submetem à recuperação judicial	Excluídos do plano, podendo o credor promover excussão da garantia independentemente da RJ
CPR (Cédula de Produto Rural) com alienação fiduciária	Não, quando com garantia fiduciária – excluída expressamente e com liquidação física	Artigo 11 da Lei 8.929/94
Créditos trabalhistas	Sim, com privilégio – devem ser pagos nos termos do plano	Devem ser pagos no limite de até 150 salários mínimos por credor, com prioridade
Créditos tributários	Não se submetem à RJ – regime próprio de parcelamento	Excluídos da RJ, devem seguir o regime de transação tributária ou parcelamento específico

# Ativos estressados rurais: Aquisição, regularização e investimento

## DIP FINANCE

- **DIP Finance** (sigla para *Debtor-in-Possession Financing*) é uma modalidade de **financiamento concedido ao devedor durante o processo de recuperação judicial**, com o objetivo de garantir **liquidez imediata para a continuidade das atividades empresariais**, enquanto se negocia o plano de reestruturação com os credores.
- MARCELO SACRAMONE: Pelo sistema adotado pela Lei 11.101/2005 do debtor in possession (DIP), após a distribuição do pedido de recuperação e a menos que a AGC aprove o plano que substitua o devedor, esse empresário permanecerá na condução da atividade. Por esse sistema, o devedor poderá praticar todos os negócios jurídicos imprescindíveis ao desenvolvimento da empresa, dentre os quais a celebração de novos contratos, inclusive de financiamento, para o fomento de sua atividade (...) Comentários à Lei de RJ e Falência (6ª Ed. 2025, Saraiva)
- O DIP foi positivado com a **Lei nº 14.112/2020**, que incluiu os artigos 69-A a 69-F na **Lei de Recuperação Judicial (Lei 11.101/2005)**.
- O crédito novo é concedido **com prioridade de pagamento (artigo 84)**. O devedor pode oferecer **garantias reais ou fiduciárias**, inclusive sobre bens já gravados, mediante autorização judicial.
- O DIP pode ser estruturado por **credores antigos ou novos investidores**, o que amplia as fontes de capital. Fundos especializados, bancos, cooperativas de crédito ou investidores privados;



# Ativos estressados rurais: Aquisição, regularização e investimento

## DIP FINANCE - REQUISITOS

- Autorização judicial (art. 69-A, caput) — mediante pedido fundamentado do devedor. E desde que já não tenha sido autorizado no plano (artigo 66)
- Demonstração da necessidade para a continuidade das atividades, com identificação do montante, destinação e impacto no plano de recuperação.
- Possibilidade de concessão de garantias reais ou fiduciárias, inclusive sobre bens já gravados (art. 69-C), desde que autorizado judicialmente.
- Publicidade e ciência dos credores — o juiz poderá submeter à assembleia geral de credores (AGC) a contratação, se entender necessário (art. 69-A, §1º)
- Observância da ordem de pagamento com prioridade para o crédito do financiador (art. 84, I-B).
- Art. 69-F. Qualquer pessoa ou entidade pode garantir o financiamento mediante a oneração ou a alienação fiduciária de bens e direitos, inclusive o próprio devedor e os demais integrantes do seu grupo, estejam ou não em recuperação judicial.



# Ativos estressados rurais: Aquisição, regularização e investimento

## DIP FINANCE

- **Garantia subordinada:** A garantia subordinada prevista no art. 69-B, §4º da LRF é aquela que: "poderá ser prestada com subordinação total ou parcial às garantias já constituídas." (ex.: segunda hipoteca ou segundo grau fiduciário), subordinando-se às garantias já existentes.
- É uma inovação importante, pois permite ao devedor captar recursos sem a necessidade de ativos livres de ônus, o que é particularmente relevante em setores como o agronegócio, em que muitos bens já estão gravados por financiamentos anteriores.
- **Rescisão do contrato de financiamento (art. 69-D)**
  - Falência: interrupção dos recursos e rescisão quanto à parte remanescente.
  - Garantias conservadas até o limite do crédito
  - Desvio de finalidade dos recursos; Grave violação do plano de recuperação judicial;



# Ativos estressados rurais: Aquisição, regularização e investimento

 Importância do DIP *Finance* para o produtor rural:

- **Continuidade da atividade agrícola:** A produção rural é altamente dependente de ciclos de financiamento para custeio de insumos, mão de obra, máquinas e logística. O DIP permite que o produtor, mesmo em recuperação, tenha acesso a **recursos frescos** para manter sua lavoura ou rebanho operando.
- **Confiança dos fornecedores e credores:** O ingresso de novos financiamentos com prioridade de pagamento transmite ao mercado  **sinal de viabilidade econômica**, aumentando a credibilidade do plano e facilitando a negociação com demais credores.
- **Proteção contra execução de ativos estratégicos:** Com o financiamento obtido, o produtor tem maiores condições de evitar a execução de bens essenciais — como propriedades, máquinas e estoques — que poderiam comprometer a geração futura de receita.
- **Estímulo à profissionalização e governança:** O acesso ao DIP, especialmente junto a investidores privados ou fundos estruturados, exige maior **transparência contábil e organização jurídica**, o que induz o produtor a uma gestão mais estruturada e tecnicamente embasada.



# Ativos estressados rurais: Aquisição, regularização e investimento

## ⚠️ Desafios práticos:

- **Formalização das garantias:** muitos produtores não têm matrícula regular de seus imóveis ou registros atualizados, o que dificulta a concessão de garantias reais.
- **Risco percebido pelos financiadores:** a informalidade e a volatilidade do setor rural tornam o risco de inadimplência elevado, exigindo estruturas contratuais mais robustas.
- **Judicialização e insegurança jurídica:** há preocupação quanto à execução das garantias, à estabilidade das decisões judiciais e à morosidade na liberação dos recursos.



# Ativos estressados rurais: Aquisição, regularização e investimento

- **Desafios para Formalização das garantias e Segurança jurídica**
  - Falta de uniformização procedimental.
  - CAR estado por estado
  - Georreferenciamento
  - Provimento CNJ Impactos do prazo 120 dias corridos ou úteis
  - Provimento averbação de área deslocada
  - INTERMAT Usucapião áreas devolutas
- **AF ou Hipoteca (questão ambiental e Estrangeiro)**
- Utilização da Cessão de crédito com AF - extraconcursais na RJ
- Excussão das garantias AF e Hipoteca
- O que falta para fazer uso das novas modalidades de execução/excussão?
- Respeito aos contratos de arrendamento rural pelo Estatuto da Terra.



# Obrigado

CONGRESSOS  
**IBRADIM**  
Centro-Oeste 2025



**Pedro Fernandes 11-99103-7314**  
[pedro.fernandes@asa.com.br](mailto:pedro.fernandes@asa.com.br)

**Rodrigo Coningham**  
[rodrigo@rcassociados.adv.br](mailto:rodrigo@rcassociados.adv.br)

**André Ferrarin**  
[andreferrarinadv@icloud.com](mailto:andreferrarinadv@icloud.com)

**Fernando Blasco**  
[Blasco@cartorioblasco.com.br](mailto:Blasco@cartorioblasco.com.br)