

INSTITUTO FEDERAL DE SANTA CATARINA
CURSO SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM GESTÃO DO AGRONEGÓCIO

WERTER MICHEL SILVA DOS SANTOS

AVALIAÇÃO COMPARATIVA ENTRE MODELOS DE CRÉDITO FUNDIÁRIO
DISPONÍVEIS PARA AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS

LAGES/SC

2025

WERTER MICHEL SILVA DOS SANTOS

**AVALIAÇÃO COMPARATIVA ENTRE MODELOS DE CRÉDITO FUNDIÁRIO
DISPONÍVEIS PARA AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao curso Superior de Tecnologia em Gestão do Agronegócio, do Câmpus Lages do Instituto Federal de Santa Catarina para obtenção do diploma de Tecnólogo em Gestão do Agronegócio

Orientadora: Prof. Ma. Ingrid Cristiane Inácio de Liz

Coorientadora: Prof. Dra. Gesieli Priscila Buba

Lages/SC

2025



Santos, Werter Michel Silva dos Santos
AVALIAÇÃO COMPARATIVA ENTRE MODELOS DE CRÉDITO FUNDIÁRIO
DISPONÍVEIS PARA AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS / Werter
Michel Silva dos Santos Santos ; orientador, Ingrid Cristiane
Inácio de Liz Liz, coorientador, Gesieli Priscila Buba Buba,
2025.
44 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Instituto Federal
de Santa Catarina, Campus Lages, Graduação em Gestao do
agronegocio, Lages, 2025.

Inclui referências.

1. Gestao do agronegocio. 2. Gestão do Agronegócio. 3. Crédito
Funditário. 4. Agricultura Familiar. 5. Acesso a Terra. I. Liz,
Ingrid Cristiane Inácio de Liz. II. Buba, Gesieli Priscila Buba.
III. Instituto Federal de Santa Catarina. Graduação em Gestao do
agronegocio. IV. Título.

WERTER MICHEL SILVA DOS SANTOS

**AVALIAÇÃO COMPARATIVA ENTRE MODELOS DE CRÉDITO FUNDIÁRIO
DISPONÍVEIS PARA AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS**

Este trabalho foi julgado adequado para obtenção do título em Tecnólogo em Gestão do Agronegócio, pelo Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina, e aprovado na sua forma final pela comissão avaliadora abaixo indicada.

Lages, 10 de fevereiro de 2025.

Prof. Ma. Ingrid Cristiane Inácio de Liz
Instituto Federal de Santa Catarina - Lages - SC

Prof. Dra. Gesieli Priscila Buba
UDESC/CAV - Lages - SC

Prof. Dr. Fernando Domingo Zinger
Instituto Federal de Santa Catarina - Lages - SC

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo caracterizar e comparar as principais linhas de crédito fundiário disponíveis para a aquisição de propriedades rurais por agricultores familiares. Para isso, foi realizado um estudo, baseado em pesquisa bibliográfica em bases de sites oficiais do Governo Federal, instituições financeiras públicas e privadas, instituições de pesquisa e artigos científicos. A metodologia adotada permitiu uma análise crítica e comparativa das opções de crédito disponíveis, considerando aspectos como acessibilidade, condições financeiras e flexibilidade. Os resultados apontam que o Programa Nacional de Crédito Fundiário (PNCF) se destaca por oferecer menores taxas de juros e prazos mais extensos para pagamento, sendo uma opção atrativa para agricultores familiares que desejam adquirir sua primeira propriedade rural. Por outro lado, para aqueles que buscam a ampliação de suas propriedades, outras modalidades, como CPR-F, INVESTE AGRO e USECASA, demonstram maior facilidade de aprovação e acesso ao financiamento. Dessa forma, o estudo reforça a importância da análise criteriosa de cada linha de crédito, com o suporte de profissionais especializados, para garantir que a escolha atenda às necessidades específicas de cada produtor rural. Além disso, proponho uma cartilha informativa que visa facilitar a tomada de decisão no processo de financiamento para a aquisição de propriedades rurais.

Palavras-Chave: crédito agrícola; financiamento rural; acesso a terra.

ABSTRACT

The present work aims to characterize and compare the main lines of land credit available for the acquisition of rural properties by family farmers. To this end, a study was carried out, based on bibliographical research on official websites of the Federal Government, public and private financial institutions, research institutions and scientific articles. The methodology allowed a critical and comparative analysis of available credit options, considering aspects such as accessibility, financial conditions and flexibility. The results indicate that the National Land Credit Program (PNCF) stands out for offering lower interest rates and longer payment terms, being an attractive option for family farmers who wish to acquire their first rural property. On the other hand, for those looking to expand their properties, other modalities, such as CPR-F, INVESTE AGRO and USECASA, demonstrate greater ease of approval and access to financing. In this way, the study reinforces the importance of a careful analysis of each line of credit, with the support of specialized professionals, to ensure that a choice meets the specific needs of each rural producer. Furthermore, I propose an informative booklet that aims to facilitate decision-making in the financing process for the acquisition of rural properties.

Keywords: agricultural credit; rural financing; access to land.

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO..... | 8 |
| 1.1 Objetivos..... | 9 |
| 1.1.1 Objetivo geral..... | 9 |
| 1.1.2 Objetivo específico..... | 9 |
| 2 DESENVOLVIMENTO..... | 10 |
| 2.1 Revisão de literatura..... | 10 |
| 3 METODOLOGIA..... | 19 |
| 4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS..... | 20 |
| 4.1 Programas de crédito para aquisição de propriedades rurais..... | 20 |
| 4.1.1 Programa Nacional de Crédito Fundiário..... | 20 |
| Linhas de Crédito do PNCF disponíveis de acordo com o Site do Governo Federal (2024):..... | 21 |
| Como Participar do Crédito Fundiário de acordo com o Site do Governo Federal (2024):..... | 22 |
| Quais áreas podem ser adquiridas pelo Crédito Fundiário?..... | 24 |
| 4.1.2 Investe Agro - Aquisição de Imóveis Rurais..... | 26 |
| Condições de Pagamento..... | 26 |
| Limites e Custos..... | 27 |
| 4.1.3 Usecasa - Empréstimo com Garantia de Imóvel..... | 27 |
| 4.1.4 Cédula de Produtor Rural Financeira – CPR-F..... | 30 |
| 4.1.5 Características do Financiamento..... | 30 |
| 4.2 Análise das linhas de crédito..... | 31 |
| 5 CONCLUSÃO..... | 34 |
| REFERÊNCIAS..... | 35 |
| ANEXO A - | 38 |
| ANEXO B - | 44 |

1 INTRODUÇÃO

O financiamento e o crédito rural desempenham um papel fundamental no desenvolvimento do agronegócio, proporcionando os recursos necessários para investimentos em infraestrutura, tecnologia e expansão das atividades agrícolas. Com a crescente demanda por alimentos e a necessidade de aumentar a eficiência produtiva, esses instrumentos financeiros têm se mostrado essenciais para sustentar e impulsionar o setor (Banco Central do Brasil, 2024).

Para a agricultura familiar, o crédito rural é crucial, especialmente para compra de uma propriedade rural, pois muitas vezes não há recursos próprios para esse tipo de investimento. Contudo, o processo de financiamento agrícola ainda enfrenta diversas limitações, como a burocracia excessiva, inúmeros critérios para participar e a falta de acesso a informações claras e objetivas sobre os diferentes tipos de crédito disponíveis. Essas barreiras podem ser superadas com a implementação de políticas mais inclusivas e a simplificação dos processos de crédito, tornando-os mais acessíveis, eficientes e facilitando na tomada de decisão pelos produtores. Neste contexto, o presente trabalho visa analisar comparativamente os modelos de créditos rurais disponíveis no estado do Rio Grande do Sul, com foco na compra de propriedades rurais (Governo Federal, 2024).

A comparação entre os diferentes créditos para compra de propriedade rural, pode oferecer clareza para a tomada de decisão daqueles que pretendem ingressar no setor rural, auxiliando na escolha do modelo mais adequado às suas necessidades. Este TCC está estruturado em várias seções, começando com uma revisão da literatura sobre financiamento no agronegócio e os tipos de crédito disponíveis. Em seguida, é feita uma contextualização do agronegócio e uma descrição detalhada dos modelos de crédito existentes de compra de propriedade rural para agricultura familiar.

1.1 Objetivos

1.1.1 Objetivo geral

Caracterizar linhas de crédito disponíveis para aquisição de propriedades rurais por agricultores familiares no Brasil.

1.1.2 Objetivo específico

Analisar detalhadamente as opções de créditos disponíveis para compra de propriedade rural, considerando aspectos como acessibilidade, condições financeiras e flexibilidade.

Comparar entre os diferentes modelos de crédito para compra de uma propriedade rural que pode fornecer uma base para a tomada de decisão.

Propor um documento que facilite o processo de escolha do melhor financiamento agrícola para aquisição de propriedades rurais no Brasil.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Revisão de literatura

O crédito rural é o financiamento destinado ao segmento rural exclusivamente a pessoas e cooperativas que atuam como produtoras rurais. É de suma importância a existência de linhas de crédito rural, os produtores investem tanto na produção em si quanto nos elementos que viabilizam ou melhoram a sua execução, diante da necessidade dos produtores em atender a demanda e custeio da produção, investimentos para aquisição de bens, modernização de maquinários, expansão de mercado, mão de obra qualificada e comercialização dos produtos agropecuários, se torna indispensável a utilização de linhas de créditos destinadas à atividade rural para este segmento. O acesso ao crédito rural além de garantir melhores taxas, aumenta o desenvolvimento no campo e incentiva o aumento da produtividade (Dorneles, 2019).

Os produtores rurais utilizam os recursos concedidos pelas instituições financeiras através de linhas de crédito de diversas maneiras na sua propriedade, podendo investir em novos equipamentos e animais ou custear matéria prima para o cultivo. Podem ainda utilizar esses recursos para comercializar e industrializar a produção, bem como adquirir propriedades rurais.

Segundo o Banco Central do Brasil (2024), dentre as finalidades do crédito rural destacam-se:

- Crédito de investimento – destina-se a aplicações em bens ou serviços cujo benefício se estenda por vários períodos de produção. Por exemplo na aquisição de um trator.
- Crédito de comercialização – destina-se a viabilizar ao produtor rural ou às cooperativas os recursos necessários à comercialização de seus produtos no mercado.
- Crédito de industrialização – destina-se à industrialização de produtos agropecuários, quando efetuada por cooperativas ou pelo produtor na sua propriedade rural.

O crédito rural para agricultura familiar é um componente fundamental para o desenvolvimento e a sustentabilidade das pequenas propriedades rurais no Brasil. Este crédito é disponibilizado através de diversas linhas e programas que oferecem condições financeiras adaptadas às necessidades dos pequenos produtores. As

modalidades de crédito incluem financiamentos para custeio de atividades agrícolas, aquisição de insumos e equipamentos, e investimentos em melhorias estruturais (Banco Central do Brasil, 2023), sendo oferecido por diversas instituições como Sicredi, Cresol, Sicoob, Banco Nacional do Desenvolvimento e Banco do Brasil.

As linhas de crédito são disponibilizadas por instituições financeiras autorizadas a produtores rurais, cooperativas, agentes envolvidos com agropecuária e serviços de escoamento. Os rendimentos são originados a partir de investimentos de clientes das instituições em poupança rural, depósitos, investimentos de apoio ao crédito rural, fontes fiscais e das próprias instituições como ilustrados na figura 1.

Figura 1: Processo demonstrativo para concessão de crédito rural.



A linha de crédito rural mais difundida popularmente é o Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar - Pronaf.

O Pronaf oferece linhas de crédito rural com condições facilitadas aos agricultores, como taxas de juros mais baixas e prazo de pagamento mais estendido. Os prazos de pagamento são mais longos, podendo variar entre 5 e 10 anos, com possibilidade de até 3 anos de carência, dependendo da finalidade do investimento. Os recursos obtidos podem ser usados para diferentes finalidades, mas o objetivo final deve sempre ser o desenvolvimento da produção e da propriedade rural. São exemplos a compra de máquinas agrícolas, colheitadeiras, tratores e animais, implantação de sistemas de irrigação e de armazenagem, adequação e correção do solo e recuperação de pastagens, tecnologia e modernização da estrutura de produção. Para compra de propriedade rural, na ampliação de propriedades, para o primeiro investimento como agricultor. Cada finalidade, porém, terá uma linha de crédito rural diferente, descritas a seguir de acordo com o site do Serasa (2024):

- Pronaf Custeio: financia as despesas normais da produção agrícola ou pecuária, como compra de insumos, mudas e sementes, ração e vacinas para os animais.
- Pronaf Agroindústria: oferece recursos para atividades que agregam renda à produção, como a exploração do turismo rural por meio do extrativismo, do artesanato e de produtos florestais.
- Pronaf Mais Alimentos: permite ao agricultor investir na estrutura de produção e serviços com foco no aumento de produtividade e da renda familiar.
- Pronaf ABC+ Agroecologia; financia sistemas de produção agroecológicos ou orgânicos, como os custos relativos à implantação e manutenção do empreendimento.
- Pronaf ABC+ Bioeconomia; financia o uso de tecnologias de energia renovável em projetos de aproveitamento hidroenergético e que ajudam a recuperar a terra e melhorar a capacidade produtiva.
- Pronaf ABC+ Floresta: financia atividades relacionadas à implantação e manejo de sistemas agroflorestais, recomposição de áreas de preservação permanente e recuperação de terrenos degradados.
- Pronaf Microcrédito: oferece recursos a agricultores de baixa renda (com renda anual de até R\$23.000) e com produção menos estruturada.

- Pronaf Mulher: atende projetos desenvolvidos por mulheres agricultoras, independentemente do estado civil.
- Pronaf Jovem financia agricultores de 16 a 29 anos que realizam atividades de produção.
- Pronaf Cotas-Partes; destinado à integralização de cotas-partes de cooperativas de produção rural ou como aplicação em capital de giro, custeio, investimento ou saneamento financeiro pela cooperativa.

Apesar do Pronaf ser a linha de crédito mais difundida, há outros programas disponíveis para utilização por produtores rurais, como: Programa Nacional de Crédito Fundiário (PNCF), ou Terra Brasil-PNCF, como passou a ser chamado após reformulação em 2021, é uma opção de financiamento rural para aquisição de terras (Serasa, 2024).

O Fundo de Terras e da Reforma Agrária foi instituído com a finalidade de financiar programas de reordenação fundiária e de assentamento rural, trata-se de uma política pública do Governo Federal, coordenada pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (Mapa), que surgiu em 1998, pela Lei Complementar nº 93. Recentemente, em junho de 2023, o Decreto nº 11.585 regulamentou essa lei (Governo Federal, 2024).

A ideia é atender os agricultores familiares que precisam adquirir terras, concedendo financiamentos para isso. O valor máximo do crédito fundiário concedido por meio do Terra Brasil é de R\$280.000,00 por beneficiário. O programa tem quatro linhas de crédito para atender os diferentes públicos da agricultura familiar (Governo Federal, 2024) .

O Governo Federal fomenta linhas de crédito agrícola através de instituições como o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), o qual é uma empresa pública federal vinculada ao Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços. O BNDES é o principal instrumento do Governo Federal para financiamento de longo prazo e investimento nos diversos segmentos da economia brasileira. Além do Pronaf, o BNDES oferece outros 15 tipos de linhas de crédito rural (Banco Nacional do Desenvolvimento, 2024). São elas:

- BNDES Agro; o objetivo é aumentar a capacidade de armazenagem das agroindústrias de carne, leite, açúcar e trigo, e das empresas cerealistas, na aquisição de pulverizadores aéreos agrícolas.

- BNDES Crédito Cerealistas: oferece investimento para obras civis e na aquisição de máquinas e equipamentos necessários à construção de armazéns e à expansão da capacidade de armazenagem de grãos.
- BNDES Crédito Rural; apoia as atividades agropecuárias por meio da concessão de financiamentos tanto para projetos de investimento quanto para aquisição isolada de máquinas e equipamentos.
- BNDES Prorenova; renovação e implantação de novos canaviais para incentivo à produção de cana-de-açúcar no país.
- INOVAGRO; incorporação de tecnologias nas propriedades rurais, com o objetivo de aumentar a produtividade e a competitividade das atividades existentes.
- MODERAGRO; apoio e fomento ao setor de produção, beneficiamento, industrialização, acondicionamento e armazenamento de produtos agropecuários, incluindo ação de defesa animal e recuperação de solos.
- MODERFROTA; aquisição de tratores, colheitadeiras, plataformas de corte, pulverizadores, plantadeiras, semeadoras e equipamentos para preparo, secagem e beneficiamento de café.
- PROCAP-AGRO; capital de giro para cooperativas de produção agropecuária.
- PRODECOOP; investimento de cooperativas para modernização de seus sistemas produtivos e de comercialização para se tornarem mais competitivas.
- PROGRAMA CRÉDITO AGROPECUÁRIO EMPRESARIAL DE CUSTEIO; financiamento das despesas normais do ciclo produtivo de lavouras periódicas, da entressafra de lavouras permanentes ou da extração de produtos vegetais espontâneos ou cultivados, e de exploração pecuária.
- PROGRAMA PARA CONSTRUÇÃO DE AMPLIAÇÃO DE ARMAZÉNS (PCA); aumento da capacidade de armazenagem, por meio da construção, reforma, modernização e ampliação de armazéns.
- PROIRRIGA; desenvolvimento da agropecuária irrigada e apoio a proteção de cultivos.
- PRONAMP; amplas finalidades para médios produtores rurais.
- RENOVAGRO; financiamento a investimentos que contribuam para a redução de impactos ambientais causados por atividades agropecuárias (Time Serasa, 2024).

Além do BNDES, segundo o Governo do Estado do Rio Grande do Sul(2024) existem sete instituições financeiras que disponibilizam linhas de crédito rural, são

elas: Banco do Brasil, Caixa, Banrisul, BRDE, Sicredi, Sicoob e Cresol (Governo do Estado, RS, 2024).

Um exemplo de linha de crédito para investimento é o BNDES Crédito Rural, que apoia as atividades agropecuárias por meio da concessão de financiamentos tanto para projetos de investimento quanto para aquisição isolada de máquinas e equipamentos direcionada para produtores rurais, pessoa física ou pessoa jurídica (Banco Nacional do Desenvolvimento, 2024).

No Brasil, tanto os grandes quanto os pequenos produtores rurais têm acesso a linhas de crédito específicas, que são adaptadas às suas necessidades e capacidades de investimento. Os grandes produtores geralmente contam com linhas de crédito voltadas para o financiamento de grandes investimentos e expansões, como o Programa ABC (Agricultura de Baixa Emissão de Carbono) e o Plano Safra, que oferecem condições financeiras vantajosas para a adoção de tecnologias sustentáveis e aumento da produtividade (Banco Central do Brasil, 2023).

Por outro lado, os pequenos produtores, especialmente aqueles enquadrados como agricultores familiares, têm acesso a programas como o Pronaf (Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar), que oferece crédito com condições facilitadas, incluindo taxas de juros mais baixas e prazos de pagamento mais longos. Essas linhas de crédito são fundamentais para promover o desenvolvimento rural de forma inclusiva, garantindo que produtores de diferentes portes possam acessar os recursos necessários para investir em suas propriedades (Mapa, 2023).

A Política Nacional de Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais - Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006, conhecida como a Lei da Agricultura Familiar, define como agricultor familiar e empreendedor familiar rural aquele que pratica atividades no meio rural, atendendo, simultaneamente, aos seguintes requisitos: i) não detenha, a qualquer título, área maior do que 4 (quatro) módulos fiscais; ii) utilize predominantemente mão-de-obra da própria família nas atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento; iii) tenha renda familiar predominantemente originada de atividades econômicas vinculadas ao próprio estabelecimento ou empreendimento; iv) dirija seu estabelecimento ou empreendimento com sua família. São considerados agricultores familiares os pequenos produtores rurais, povos e comunidades tradicionais, assentados da

reforma agrária, silvicultores, aquicultores, extrativistas e pescadores (Embrapa, 2024).

Conforme esclarecido no Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar, em 2023, a reforma agrária avançou significativamente por meio do Crédito Fundiário, resultando na aquisição de mais de 27 mil hectares de terras e beneficiando 1.646 famílias de agricultores no Brasil. Esse foi o melhor desempenho do programa nos últimos oito anos, impulsionado pelo aumento do limite patrimonial das famílias beneficiárias, que, na linha PNCF Social, passou a ser de até R\$ 70 mil. Além disso, esforços foram direcionados à capacitação de cooperativas, escritórios regionais e prestadores de assistência técnica, otimizando a adesão e a avaliação dos projetos (Governo Federal, 2024).

Para 2024, a expectativa era de novos avanços, com a ampliação do teto de financiamento de R\$ 184 mil para R\$ 280 mil por família e o aumento do limite para assistência técnica e extensão rural, que passou a ser de R\$ 15 mil por projeto.

Um dos destaques de 2023 foi a criação do programa Terra da Juventude, voltado para jovens de 18 a 30 anos, oferecendo condições diferenciadas, como taxa de juros reduzida de 0,5% ao ano, desconto de 40% para pagamentos antecipados e prazos de até 25 anos, com início do pagamento após três anos. Outra inovação foi a aceitação da formação em Escolas Técnicas Rurais, Escolas Familiares Agrícolas ou cursos de Ciências Agrárias como parte da experiência mínima exigida para adesão ao crédito, facilitando a permanência dos jovens no campo. Além da aquisição de terras, os projetos podem contemplar investimentos na infraestrutura da propriedade, como construção de galpões, cercas e outras melhorias (Governo Federal, 2024).

Dentre as linhas de créditos disponíveis e direcionadas a produtores rurais, é essencial o aprofundamento do estudo sobre as linhas específicas para aquisição de propriedades rurais para agricultura familiar, ressaltando suas particularidades e aplicações direcionadas a produtores com menor poder aquisitivo. Estão disponíveis linhas de crédito como Caixa Rural, Feaper e Sicredl que possibilitam investimentos de pequenos produtores para aquisição de máquinas ou propriedade rural, que serão analisadas, comparadas e discutidas ao longo deste trabalho (Governo Federal, 2024).

3 METODOLOGIA

Este trabalho foi um estudo de levantamento de dados para obter informações de diferentes linhas de crédito para aquisição de propriedades rurais, esta exploração transcorreu através de pesquisas em sites que abordam informações direcionadas a Crédito Rural.

Para elaboração deste trabalho, será realizada pesquisa bibliográfica em banco de dados do Governo Federal, instituições financeiras públicas como Banco do Brasil e privadas como Santander e Sicredi, instituições de pesquisa e artigos científicos. Após realização da pesquisa nas bases de dados e leitura exploratória do material obtido, será selecionado informações compatíveis com a proposta do estudo, as quais passarão por análise crítica a fim de elaborar contribuições ao assunto.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

4.1 Programas de crédito para aquisição de propriedades rurais

Os principais programas para aquisição de propriedade rural para análise comparativa citado neste trabalho são: Programa Nacional de Crédito Fundiário, Cédula de Produtor Rural Financeira, Investe Agro e Usecasa.

4.1.1 Programa Nacional de Crédito Fundiário

O Programa Nacional de Crédito Fundiário (PNCF) possibilita o acesso à terra por meio de financiamento com condições subsidiadas a agricultores familiares que se enquadrem nos critérios de renda, patrimônio e outros previamente definidos nos normativos. O PNCF também possibilita o financiamento da assistência técnica e dos investimentos básicos para estruturação da propriedade.

Embora o Pronaf seja a linha de crédito mais conhecida e amplamente utilizada pelos produtores rurais no Brasil, existem outras alternativas de financiamento rural voltadas para a aquisição de terras, entre elas o Programa Nacional de Crédito Fundiário (PNCF), também denominado Terra Brasil após sua reformulação em 2021. Este programa tem como objetivo fornecer crédito para agricultores familiares que desejam adquirir terras para o desenvolvimento de suas atividades agropecuárias.

O PNCF, instituído pelo Fundo de Terras e da Reforma Agrária, surgiu como uma política pública do Governo Federal, com o intuito de financiar programas de reordenação fundiária e assentamento rural. Criado pela Lei Complementar nº 93 de 1998, o programa foi regulamentado pelo Decreto nº 11.585 de 2023, permitindo maior clareza e diretrizes para a concessão do crédito. O crédito fundiário, por meio do Terra Brasil, pode chegar a até R\$280.000,00 por beneficiário, e o programa oferece quatro linhas de crédito, cada uma direcionada a públicos específicos da agricultura familiar (Serasa, 2024).

Linhas de Crédito do PNCF disponíveis de acordo com o Site do Governo Federal (2024):

1. PNCF Mais: Com uma taxa de 2,5% ao ano, destinada a agricultores de qualquer região do Brasil, com renda bruta familiar anual de até R\$55.551,98 e patrimônio de até R\$140.000,00.
2. PNCF Jovem: Com uma taxa de 0,5% ao ano, voltada para jovens de até 30 anos com renda bruta anual de até R\$55.551,98 e patrimônio de até R\$140.000,00. Este crédito também considera o tempo de educação rural como parte da experiência necessária para o acesso ao financiamento.
3. PNCF Social: Com uma taxa de 0,5% ao ano, destinada a agricultores com renda bruta familiar anual de até R\$27.775,99 e patrimônio de até R\$70.000,00. Este público é especialmente direcionado às famílias da região Norte e aos municípios da área de abrangência da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (Sudene), desde que estejam inscritas no Cadastro Único do Governo Federal.
4. PNCF Empreendedor: Com uma taxa de 4% ao ano, voltada para agricultores familiares com renda bruta familiar anual de até R\$299.890,63 e patrimônio de até R\$500.000,00, sendo destinada a famílias de qualquer região do Brasil (Serasa, 2024).

Para participar do Crédito Fundiário do PNCF, o beneficiário deve atender aos seguintes critérios:

- Ser trabalhador ou trabalhadora rural, com no mínimo cinco anos de experiência rural nos últimos 15 anos. No caso de jovens de 18 a 30 anos, pode-se utilizar o tempo de educação rural para reduzir o tempo de experiência exigido.
- Não ser proprietário de terras ou possuir até 4 módulos fiscais.
- Não ser servidor público e não estar inserido no programa de assentamento da Reforma Agrária.

Esse programa oferece um suporte importante para a aquisição de terras, viabilizando o acesso a recursos financeiros para agricultores familiares, especialmente aqueles que têm dificuldades em adquirir terras ou que desejam expandir suas atividades rurais. O Terra Brasil-PNCF proporciona uma alternativa de acesso a crédito com taxas de juros baixas e condições favoráveis, com o objetivo de promover o desenvolvimento da agricultura familiar no Brasil e contribuir para a melhoria das condições de vida no campo (Governo Federal, 2024).

Como Participar do Crédito Fundiário de acordo com o Site do Governo Federal (2024):

1 – Preparando o seu projeto de Crédito Fundiário

- Identifique o imóvel da compra;
- Procure uma empresa pública ou privada de Assistência Técnica e Extensão Rural (Ater) para elaborar o seu projeto.
- Prepare seus documentos: Autodeclaração, extrato do Cadastro Nacional de Informações Sociais (CNIS), declaração Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), e Cadastro Único (CadÚnico).

2 – Cadastrando seu projeto de Crédito Fundiário

- Cadastre seu pedido no Gov.br
- Elabore o seu projeto técnico (Subprojeto de Aquisição de Terras [SAT], Sistema de Informações de Beneficiários [SIB], Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar [Pronaf]) com laudo de viabilidade e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- Solicite o georreferenciamento do imóvel;
- Encaminhe ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (CMDR) sobre a elegibilidade dos interessados e do imóvel;
- Digitalize toda a sua documentação e encaminhe ao Serviço digital Gov.br.

3 – Aguardando a análise do seu projeto de Crédito Fundiário

- O seu projeto passará por duas análises: a Análise Estadual e a Análise Federal;
- A Análise Estadual faz a verificação da documentação, o laudo apresentado e realiza a vistoria do imóvel;

- A Análise Federal verifica a elegibilidade do interessado e autoriza a proposta para o Banco.
- 4 – Encaminhamento para os bancos
- Depois de autorizado, seu projeto será analisado pelo banco;
 - Se tudo estiver certo, o banco encaminha a proposta para o cartório.
- 5 – Registrando a escritura em cartório
- Como etapa final, o contrato deve ser registrado em cartório, junto com a hipoteca do imóvel;
 - Pronto: a escritura da sua terra está pronta para ser entregue!

Quais os documentos necessários para o Crédito Fundiário?

- Documentos do Beneficiário:
 - RG/CPF
 - Comprovante de Estado Civil (Certidão de Nascimento, Casamento, Divórcio, Óbito ou União estável)
 - Comprovante de Residência
 - Extrato Cadastro Nacional de Informações Sociais (CNIS) - Vínculo e Remuneração (Gov.br)
 - Carteira de Trabalho (Gov.br)
 - Cadastro Único (CadÚnico - CRAS)
 - Quitação Eleitoral (Cartório Eleitoral ou site do TRE)

- Documentos do Imóvel:
 - Certidão de Inteiro Teor
 - Certidão de Ônus
 - Certidão Vintenária
 - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), Imposto territorial rural (ITR), e Cadastro Ambiental Rural (CAR)
 - Mapa, Memorial e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

- Documentos do Vendedor (Pessoa Física)
 - RG/CPF
 - Comprovante de Estado Civil
 - Comprovante de Residência

- Certidão de débitos relativos a créditos tributários federais e Dívida Ativa da União
- Certidão de Regularidade Fiscal (CRI Caixa)
- Certidão Negativa de Ações Cíveis, Pessoais e Reipersecutórias (Âmbito Geral)

- Documentos do Vendedor (Pessoa Jurídica)
 - Contrato Social
 - RG/CPF dos representantes
 - Comprovante de inscrição e situação cadastral
 - Certidão de débitos relativos a créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União
 - Certidão da Receita Estadual/Municipal
 - Certidão Negativa de Ações Cíveis, Pessoais e Reipersecutórias (Âmbito Geral).

Quais áreas podem ser adquiridas pelo Crédito Fundiário ?

- Imóveis rurais produtivos abaixo de 15 módulos fiscais;
- Acima de 15 módulos, desde que considerada produtiva e sem interesse pelo INCRA;
- Que não se sobreponha com: reservas indígenas; ocupada por quilombos; em unidades de conservação ambiental; em áreas de preservação permanente e reserva legal.

Tabela 1: Linhas de crédito disponíveis no Programa Nacional de Crédito Fundiário.

| Linhas de Financiamento | PNCF Social | PNCF Mais | PNCF Jovem | PNCF Empreendedor |
|--|--|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Abrangência | Região Norte e Área da SUDENE | Todo Brasil | | |
| Renda Anual | Até R\$ 27.775,99 | Até R\$ 55.551,98 | | Até R\$ 299.890,63 |
| Patrimônio | Até R\$ 70 mil | Até R\$ 140 mil | | |
| Limite de Financiamento por Família | R\$ 280.000,00 | | | |
| Juros | 0,5% a.a | 2,5% a.a | 0,5% a.a | 4,0% a.a |
| Bônus de adimplência | 40% | 20% | 40% | Não há |
| Prazo e Carência | 25 anos, incluindo carência de 36 meses. | | | |
| Limite para Projeto de ATER | R\$ 15 mil R\$ 2.500 elaboração de projeto + R\$ 12.500 assessoramento e acompanhamento por 5 anos (R\$ 2.500/ano por família) | | | |

Fonte: Gov.br, 2024.

Leis que regulamentam o Crédito Fundiário de acordo com o Governo Federal, 2024:

- Lei Complementar nº 93, de 04 fevereiro de 1998: Cria o Fundo de Terras e da Reforma Agrária (FTRA);

- Decreto nº 11.585, de 28 de junho de 2023: Regulamenta a Lei Complementar nº 93/98 que criou o Fundo de Terras e da Reforma Agrária;
- Decreto nº 6.672, de 2 de dezembro de 2008: Regulamenta o Subprograma de Combate à Pobreza Rural, que é parte integrante do Programa Nacional de Crédito Fundiário (PNCF);
- Resolução do CMN nº 5.092, de 20 de julho de 2023: Dispõe sobre a consolidação dos dispositivos atualmente inseridos nos Capítulos 4, 5, 7 e 12 do Manual de Crédito Rural (MCR), acerca de finalidades e instrumentos especiais da política agrícola;
- Regulamento Operativo do Fundo de Terras: Resolução CFTCF nº 5, de 29 de janeiro de 2024;
- (Manual de Operações do PNCF (Portaria SAF/MAPA nº 123 de 23/03/2021);
- Manual de Fiscalização do PNCF;
- Norma de Execução SRA nº 1 de 29/06/2011 (Contratos anteriores a fevereiro 2021);
- Portaria SAF/MAPA nº 51 de 01/02/2021

4.1.2 Investe Agro - Aquisição de Imóveis Rurais

A linha de crédito Investe Agro, oferecida pelo Banco do Brasil, tem como objetivo facilitar a aquisição de imóveis rurais voltados à produção agropecuária e à regularização ambiental, proporcionando aos produtores rurais condições favoráveis de financiamento.

Os beneficiários desta linha de crédito são produtores rurais pessoas físicas, que poderão utilizar os recursos para expandir e regularizar suas atividades no setor agropecuário.

O financiamento é destinado à aquisição de imóveis rurais para produção agropecuária, além de possibilitar a compensação de passivos de Reserva Legal em conformidade com o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012). A compensação é permitida desde que o imóvel utilizado para a regularização ambiental esteja inserido em atividades agropecuárias e respeite os critérios estabelecidos pela legislação vigente.

Condições de Pagamento

- Prazo para pagamento: Até 10 anos, com carência de até 1 ano.
- Forma de pagamento: Parcelas semestrais ou anuais, permitindo maior flexibilidade ao produtor rural.
- Taxa de juros: Encargos com base na taxa de mercado. Para o ano de 2024, essa taxa inicia-se em 1,05% ao mês, podendo variar conforme a instituição financeira responsável pelo financiamento. Recomenda-se consulta às agências do Banco do Brasil ou outras instituições financeiras para a definição de taxas personalizadas.

Limites e Custos

- Limite máximo financiável: Até 80% do valor de avaliação do imóvel.
- Teto de financiamento: Não há limites estabelecidos.
- Tarifa de contratação: Não há cobrança de tarifas adicionais no ato da contratação.

O Banco do Brasil, com sua ampla experiência no setor rural, oferece essa linha de crédito como uma solução estratégica para o desenvolvimento do setor agropecuário. A iniciativa visa apoiar os produtores rurais na consolidação de suas atividades, com suporte financeiro adequado às suas necessidades (Banco do Brasil, 2024).

4.1.3 Usecasa - Empréstimo com Garantia de Imóvel

O Usecasa – Empréstimo com Garantia de Imóvel, oferecido pelo Banco Santander, é uma modalidade de crédito que utiliza imóveis residenciais, comerciais ou terrenos como garantia. Essa operação possibilita ao cliente acesso a condições vantajosas, como taxas de juros reduzidas e prazos mais longos para pagamento. Diferentemente do crédito imobiliário tradicional, cujo objetivo principal é a aquisição de imóveis, essa modalidade é caracterizada pela flexibilidade no uso dos recursos.

Os recursos obtidos por meio do empréstimo com garantia de imóvel podem ser utilizados livremente pelo tomador. Entre as principais finalidades estão reformas de imóveis, investimentos em negócios, quitação de dívidas com taxas mais altas ou qualquer outro objetivo pessoal (Banco Santander, 2024).

As condições de pagamento desta modalidade incluem:

- Prazo: Até 240 meses (20 anos) para quitação.
- Forma de pagamento: Parcelas mensais.
- Taxa de juros: A partir de 1,12% ao mês, com valores fixos, sem preocupação com correções inflacionárias como IPCA ou TR.
- Limite financiável: Até 60% do valor de avaliação do imóvel.
- Teto de financiamento: Não há limites máximos estabelecidos.

O Usecasa apresenta diversas vantagens ao cliente:

1. Taxas de juros reduzidas: Devido à garantia do imóvel, os custos de financiamento são significativamente menores em comparação com outras modalidades de crédito.
2. Prazos estendidos: Os prazos longos para pagamento proporcionam maior flexibilidade e tranquilidade no planejamento financeiro.
3. Opções de amortização: O cliente pode optar entre sistemas de amortização com parcelas fixas (PRICE) ou parcelas decrescentes (SAC).

Benefícios adicionais:

- Possibilidade de pular uma parcela por ano, pagando apenas os prêmios de seguro no mês escolhido;
- Opção de utilizar imóveis próprios ou de terceiros como garantia, permitindo ainda a composição de renda;
- Aprovação ágil e possibilidade de simulação e contratação por meio de canais digitais.

A contratação do Usecasa – Empréstimo com Garantia de Imóvel é prática e segue as seguintes etapas:

1. Realizar a simulação no site do Banco Santander.
2. Solicitar a análise de crédito diretamente na mesma plataforma, de forma rápida e online.
3. Após a aprovação do crédito, efetuar o cadastro e enviar os documentos pessoais e do imóvel.
4. Agendar e realizar a análise documental do imóvel.
5. Com a aprovação da documentação, assinar o contrato e registrar no cartório.

6. Após o registro, o crédito é liberado na conta corrente do cliente em até cinco dias úteis.

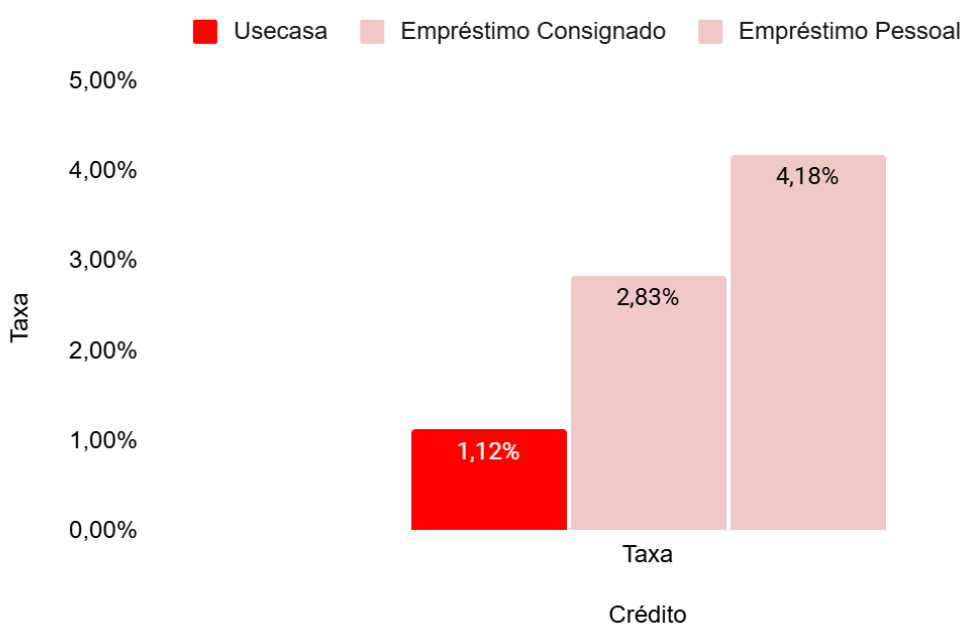
Para a contratação, é necessário atender às seguintes condições:

1. A aprovação está sujeita à análise cadastral e ao cumprimento dos requisitos vigentes no momento da contratação.
2. As prestações mensais incluem cotas de amortização, juros e prêmios de seguro.
3. Na opção pelo “Mês Sem Pagamento”, o cliente paga apenas as cotas dos prêmios de seguro no mês escolhido. Os juros do período são incorporados ao saldo devedor.

O Usecasa – Empréstimo com Garantia de Imóvel, ao oferecer taxas reduzidas e prazos estendidos, torna-se uma solução atrativa e estratégica para clientes que buscam maior segurança financeira e flexibilidade no uso do crédito (Banco Santander, 2024).

Gráfico 1: Avaliação comparativa entre outras possibilidades de empréstimos para aquisição de imóvel:

Linhas de Crédito



Fonte: Banco Santander, 2024.

4.1.4 Cédula de Produtor Rural Financeira – CPR-F

A Cédula de Produtor Rural (CPR), em suas modalidades comum e financeira (CPR-F), é um instrumento de crédito fundamental para o produtor rural, cooperativas e associações, permitindo a obtenção de recursos financeiros para a realização de suas atividades. A CPR foi instituída pela Lei nº 8.929/1994, enquanto a CPR-F, criada pela Lei nº 10.200/2001, apresenta uma característica diferenciada: possibilita a liquidação financeira, permitindo ao emitente pagar o valor acordado em dinheiro ao invés de entregar a produção, como ocorre na CPR tradicional. A principal diferença entre as duas modalidades reside no cumprimento da obrigação, sendo que, na CPR, a entrega da produção é obrigatória, enquanto na CPR-F, o pagamento financeiro pode ser utilizado como alternativa.

A CPR-F funciona de maneira semelhante a um empréstimo, podendo ser utilizada como financiamento rural para diversas finalidades. Desde janeiro de 2021, é exigido que a CPR-F seja registrada em uma entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil para que tenha validade. Na prática, essa cédula permite que o produtor devolva ao banco o valor pecuniário da produção acordada, caso receba uma proposta de compra mais vantajosa para sua produção do que a prevista no contrato.

Para a elaboração da Cédula de Produto Rural Financeira, são necessários alguns dados importantes, como a denominação do produto, a quantidade de produto acordada, o valor a ser pago, o índice de preço utilizado, as instituições responsáveis pela divulgação dos preços, a praça ou mercado de formação do preço e a assinatura do emitente. Esses dados são fundamentais para garantir a correta formalização do contrato (Agrofel Agro Comercial S.A, 2024).

Entre as principais vantagens da CPR-F, destacam-se a possibilidade de liquidação financeira, ou seja, o pagamento do valor acordado em dinheiro ao invés da entrega do produto, o que confere ao produtor maior flexibilidade para realizar a operação. Além disso, outro benefício relevante é a isenção de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), o que torna a operação mais vantajosa do ponto de vista tributário para o produtor rural.

4.1.5 Características do Financiamento

- Destinatários: A CPR-F é destinada a produtores rurais pessoas físicas.
- Montante do financiamento: O valor financiado varia conforme a capacidade de pagamento do produtor, sendo negociado diretamente com a instituição financeira.
- Taxas de juros: As taxas de juros podem variar conforme a instituição financeira, com destaque para a linha CPR BNDES, que apresenta taxas de 1,25% a.a. a 4,30% a.a.
- Prazo para pagamento: O prazo de pagamento pode chegar até 120 meses, permitindo ao produtor um período prolongado para quitação do valor financiado.

Uma das características distintivas da CPR-F é que ela não possui finalidade específica para o uso dos recursos, o que a diferencia de outras linhas de crédito rural, que possuem destinos determinados. Isso proporciona maior flexibilidade ao produtor rural para utilizar os valores obtidos conforme suas necessidades, seja para aquisição de insumos, expansão da produção ou outros investimentos (Confederação Sicredi, 2024).

4.2 Análise das linhas de crédito

O objetivo deste estudo foi analisar diferentes linhas de crédito voltadas para a agricultura e o setor imobiliário rural, com foco em sua aplicabilidade, condições de financiamento e impacto no desenvolvimento rural e econômico dos beneficiários. Para isso, foram examinados os programas Programa Nacional de Crédito Fundiário (PNCF), Investe Agro – Aquisição de Imóveis Rurais, Usecasa – Empréstimo com Garantia de Imóvel e Cédula de Produtor Rural Financeira (CPR-F).

O PNCF é um dos programas mais relevantes para os agricultores familiares, oferecendo financiamento para aquisição de terras e promovendo a inclusão rural. Este programa, ao fornecer crédito com condições facilitadas, especialmente para jovens e agricultores de regiões menos favorecidas, têm o potencial de contribuir

significativamente para o desenvolvimento da agricultura familiar no Brasil. As linhas específicas de crédito, como o PNCJ Jovem e o PNCJ Social, visam atingir públicos com características específicas, como a baixa renda e a falta de terra própria, possibilitando a inclusão de novos produtores no mercado agropecuário. A taxa de juros reduzida, que pode chegar a 0,5% ao ano, oferece um incentivo considerável para aqueles que buscam uma alternativa de crédito acessível, destacando-se como um dos principais atrativos do programa.

Já o Investe Agro – Aquisição de Imóveis Rurais apresenta-se como uma solução eficiente para produtores rurais que buscam financiar a compra de terras com o objetivo de expandir suas atividades agropecuárias. O financiamento de até 80% do valor do imóvel, aliado a taxas de juros competitivas, é uma oportunidade que permite o acesso de pequenos e médios produtores a novas terras para a implementação ou expansão de suas atividades. No entanto, a taxa de juros de mercado, que pode variar entre 1,05% a.m., pode representar um desafio para aqueles que não têm uma grande capacidade de endividamento. Assim, embora seja um bom incentivo para a aquisição de terras, a variação da taxa de juros pode gerar insegurança entre os tomadores de crédito.

No que diz respeito ao Usecasa – Empréstimo com Garantia de Imóvel, este programa se destaca pela flexibilidade de uso do recurso, permitindo que o tomador utilize o financiamento de acordo com suas necessidades pessoais, seja para reformas, quitar dívidas ou outros investimentos. A possibilidade de utilizar o imóvel como garantia de pagamento, aliado a taxas fixas a partir de 1,12% ao mês, torna o programa acessível para uma ampla gama de clientes, especialmente aqueles com patrimônio imobiliário, que podem utilizar esse ativo como meio de obter crédito. No entanto, é necessário observar as condições de pagamento e a possibilidade de inadimplência, o que pode comprometer o imóvel dado em garantia.

Por fim, a Cédula de Produtor Rural Financeira (CPR-F) tem como principal vantagem a possibilidade de liquidação financeira, ao contrário da tradicional CPR, onde a produção agrícola é entregue como pagamento. Essa flexibilidade pode ser vantajosa para o produtor, que pode optar por pagar em dinheiro caso obtenha uma proposta melhor para a venda de sua produção, o que lhe proporciona mais autonomia. A isenção de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) e as taxas competitivas também são benefícios consideráveis. Contudo, o uso da CPR-F como uma forma de financiamento ainda é pouco disseminado entre os pequenos

produtores, que muitas vezes desconhecem as possibilidades dessa linha de crédito.

Em suma, todos os programas analisados têm um papel crucial no financiamento rural, contribuindo para a aquisição de terras, expansão da produção e melhoria das condições financeiras dos produtores. No entanto, as condições de acesso, as taxas de juros e os prazos de pagamento exigem um planejamento financeiro cuidadoso por parte dos beneficiários, que precisam avaliar suas capacidades de pagamento e os impactos no longo prazo.

Após a análise dos diferentes programas de crédito rural, o Programa Nacional de Crédito Fundiário (PNCF) se destaca como a melhor opção para os agricultores familiares, principalmente devido às suas condições vantajosas e à abrangência das linhas de crédito oferecidas. Com uma estrutura flexível, adaptada às necessidades dos pequenos produtores rurais, o PNCF proporciona a aquisição de terras, uma das principais dificuldades enfrentadas por esses produtores, com taxas de juros reduzidas, que podem variar de 0,5% a 4% ao ano, e prazos de pagamento acessíveis, que podem chegar até 300 meses.

A possibilidade de acesso a diferentes modalidades de crédito, como o PNCF Jovem, com taxas de 0,5% ao ano, e o PNCF Social, voltado para famílias com baixa renda, proporciona uma oportunidade única de inclusão e desenvolvimento para agricultores que, de outra forma, poderiam ter dificuldade em acessar financiamentos. O programa atende a uma grande diversidade de públicos e territórios, como é o caso das famílias da região Norte e do Nordeste, oferecendo condições específicas para esses contextos.

Além disso, o PNCF não exige uma finalidade específica para o uso do crédito, permitindo ao agricultor uma maior flexibilidade no emprego dos recursos obtidos, o que é um grande diferencial em relação a outras linhas de crédito rural que possuem restrições quanto ao uso dos financiamentos. Isso proporciona aos produtores maior autonomia para aplicar os recursos conforme suas necessidades, seja para a expansão das atividades ou para melhorar a infraestrutura de suas propriedades.

Em comparação com o Investe Agro – Aquisição de Imóveis Rurais, que também oferece bons financiamentos para a compra de terras, o PNCF se destaca por sua acessibilidade e abrangência, principalmente para pequenos agricultores e jovens produtores. Embora o Usecasa – Empréstimo com Garantia de Imóvel e a Cédula de Produtor Rural Financeira (CPR-F) também sejam opções interessantes, essas

modalidades tendem a ser mais voltadas para questões pessoais e de patrimônio, sem o mesmo foco no fortalecimento da agricultura familiar.

Portanto, o PNCF é a melhor opção para os agricultores familiares que buscam financiar a aquisição de terras, proporcionando não apenas condições financeiras favoráveis, mas também uma forma de promover o desenvolvimento sustentável e a inclusão rural. A continuidade e o fortalecimento deste programa são fundamentais para a redução das desigualdades no campo e para o crescimento da agricultura familiar no Brasil.

5 CONCLUSÃO

Para agricultores familiares que estão em busca da aquisição de sua primeira propriedade rural o Programa Nacional de Crédito Fundiário (PNCF), possui menores taxas de juros e prazo mais estendido para pagamento, desde que se enquadre nas regras exigidas do programa.

Agricultores que buscam ampliação da sua propriedade, podem ter acesso ao PNCF porém é mais fácil aprovação de crédito nas linhas CPR-F, Investe Agro e Usecasa respectivamente.

Cabe destacar que cada intenção de aquisição da linha de crédito deve ser analisada individualmente com auxílio de profissionais qualificados para avaliar suas particularidades e a linha de crédito mais adequada para a realidade de cada produtor.

REFERÊNCIAS

AGROFEL AGRO COMERCIAL S.A. **O que é a Cédula de Produto Rural Financeira (CPRF) e como funciona.** Av. Carlos Gomes, 1672, 4º andar, Petrópolis, Porto Alegre-RS,2024. Disponível em:

<<https://agrofel.com.br/o-que-e-a-credula-de-produto-rural-financeira-cprf-e-como-funciona/#:~:text=Como%20funciona%20a%20Cédula%20de,e%20a%20assinatura%20do%20emitente.>> Acesso em: 08 jan 2025.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. (2023). **Crédito Rural.** Disponível em:

<<https://www.bcb.gov.br>>. Acesso em: 19 ago 2024.

BANCO CENTRAL DO BRASIL.(2024). **Crédito Rural.** 23 jul 2024. Disponível em: <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/creditorural> > Acesso em: 05 ago 2024

BANCO DO BRASIL. **Investe Agro – Aquisição de Imóveis Rurais.** SAUN QD 5 LT B, Asa Norte, Brasília-DF, Brasil, 2024. Disponível em:

<[https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/agronegocios/agronegocio---produtos-e-servicos/credito/investir-em-sua-atividade/investe-agro---aquisicao-de-imoveis-rurais#/>](https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/agronegocios/agronegocio---produtos-e-servicos/credito/investir-em-sua-atividade/investe-agro---aquisicao-de-imoveis-rurais#/)
. Acesso em: 08 jan 2025.

BANCO NACIONAL DO DESENVOLVIMENTO. **Bndes apoio à agroindústria.** Av. República do Chile, 100, Rio de Janeiro. s.d.2024. Disponível em:

<www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/produto/bndes-apoio-agroindustria>. Acesso em: 13 ago 2024.

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.(2024). **Usecasa, Empréstimo com Garantia de Imóvel do Santander.** Por Equipe Santander, 28 nov 2024. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Vila Olímpia, São Paulo/SP,2024. Disponível em:

<<https://www.santander.com.br/hotsite/emprestimo-garantia-imovel-usecasa/>>.
Acesso em: 08 jan 2025.

CONFEDERAÇÃO SICREDI. (2024).**CPR - Cédula de Produtor Rural.** Av. Assis Brasil, 3940, J. Lindóia - Porto Alegre. Disponível em:

<<https://www.sicredi.com.br/site/credito/para-agronegocio/cpr/>> Acesso em: 08 jan 2025.

COSTA, P. H. A; MOTA, D. C. B; PAIVA, F. S.;RONZANI, T. M. **Desatando a trama das redes assistenciais sobre drogas:** uma revisão narrativa da literatura. *Ciência & Saúde Coletiva*, v. 20, n. 2p. 395-406, 2015. Acesso em: 13 ago 2024.

DORNELES, G. B. **Importância da Implantação de Linhas de Crédito Rural Direcionada aos Pequenos Produtores do Município de Alegrete/RS:** uma pesquisa de campo. Universidade Federal do Pampa, Alegrete, 2019. Disponível em: <<repositorio.unipampa.edu.br/jspui/handle/riu/4214>>. Acesso em: 06 ago. 2024.

EMBRAPA. **Family Farming.** Disponível em:

<<https://www.embrapa.br/en/tema-agricultura-familiar/sobre-o-tema> >. Acesso em: 05 ago 2024.

GOVERNO DO ESTADO RIO GRANDE DO SUL. **Badesul Aprova R\$170 Milhões em Linhas de Crédito Destinadas ao Plano Safra 2024/25.** Palácio Piratini, Porto Alegre, 31 jul 2024. Disponível em: <<https://www.estado.rs.gov.br/badesul-aprova-r-170-milhoes-em-linhas-de-credito-rural-destinadas-ao-plano-safra-2024-25> > Acesso em: 05 ago 2024.

GOVERNO FEDERAL.(2024). **Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar.** Disponível em:

<<https://www.gov.br/mda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/programas-projetos-acoes-obras-e-atividades/programa-nacional-de-credito-fundiario>>. Acesso em: 08 fev 2025.

GOVERNO FEDERAL.(2024). **Crédito Fundiário Liberou Área Equivalente a mais de 43 mil Campos de Futebol em 2023.** Disponível em:

<<https://www.gov.br/mda/pt-br/noticias/2024/02/credito-fundiario-liberou-area-equivalente-a-mais-de-43-mil-campos-de-futebol-em-2023>>. Acesso em: 12 fev 2025.

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO (Mapa). (2023). **Plano Safra**. Disponível em: <<https://www.gov.br/agricultura>>. Acesso em: 19 ago 2024.

SERASA. **Linhas de Crédito Rural**: conheça as principais opções. 8 fev 2024. Disponível em: < <https://serasa.com.br/credito/blog/linhas-credito-rural/> >. Acesso em: 05 ago 2024.

ANEXO A

Cartilha informativa para análise de linhas de crédito disponíveis para produtores rurais

Financiamento no Agronegócio - Acesso a Terra

- Esta Cartilha tem a finalidade de caracterizar linhas de crédito disponíveis para aquisição de propriedades rurais por agricultores familiares no Brasil.
- Analisar detalhadamente as opções de créditos disponíveis para compra de propriedade rural, considerando aspectos como acessibilidade, condições financeiras e flexibilidade.
- Comparar entre os diferentes modelos de crédito para compra de uma propriedade rural que pode fornecer uma base para a tomada de decisão.
- Propor uma cartilha que facilite o processo de escolha do melhor financiamento agrícola para aquisição de propriedades rurais no Brasil.

Programas de Crédito para Aquisição de Propriedades Rurais

Investe Agro - Aquisição de Imóveis Rurais

A linha de crédito Investe Agro, oferecida pelo Banco do Brasil, tem como objetivo facilitar a aquisição de imóveis rurais voltados à produção agropecuária e à regularização ambiental, proporcionando aos produtores rurais condições favoráveis de financiamento.

Os beneficiários desta linha de crédito são produtores rurais pessoas físicas, que poderão utilizar os recursos para expandir e regularizar suas atividades no setor agropecuário.

(Verificar condições e informações mais aprofundada em sua agência).

Condições de Pagamento

- Prazo para pagamento: Até 10 anos, com carência de até 1 ano.
- Forma de pagamento: Parcelas semestrais ou anuais.
- Taxa de juros: Encargos com base na taxa de mercado. Para o ano de 2024, essa taxa inicia-se em 1,05% ao mês, podendo variar conforme a instituição financeira responsável pelo financiamento.
- Limite máximo financeiro: Até 80% do valor de avaliação do imóvel.
- Teto de financiamento: Não há limites estabelecidos.
- Tarifa de contratação: Não há cobrança de tarifas adicionais no ato da contratação.

Usecasa - Empréstimo com Garantia de Imóvel

O Usecasa - Empréstimo com Garantia de Imóvel, oferecido pelo Banco Santander, é uma modalidade de crédito que utiliza imóveis residenciais, comerciais ou terrenos com garantia. Essa operação possibilita ao cliente acesso a condições como taxas de juros reduzidas e prazos mais longos para pagamento.

Os recursos obtidos podem ser utilizados livremente pelo tomador. Entre as principais finalidades estão compra de propriedades, reformas de imóveis, investimentos em negócios, quitação de dívidas com taxas mais altas ou qualquer outro objetivo pessoal.

(Verificar condições e informações mais aprofundada em sua agência).

Condições de Pagamento

- Prazo: Até 240 meses (20 anos) para quitação.
- Forma de pagamento: Parcelas mensais.
- Taxa de juros: A partir de 1,12% ao mês, com valores fixos, sem preocupação com correções inflacionárias como IPCA ou TR.
- Limite financeiro: Até 60% do valor de avaliação do imóvel.
- Teto de financiamento: Não há limites máximos estabelecidos.

Cédula de Produtor Rural Financeira / CPR-F

A Cédula de Produtor Rural Financeira é um instrumento de crédito que permite a obtenção de recursos financeiros, usada como moeda de troca em instituições financeiras com a garantia da produção estimada da propriedade. Permitindo ao emitente pagar o valor acordado em dinheiro ao invés de entregar a produção, como ocorre na CPR tradicional.

A CPR-F funciona de maneira semelhante a um empréstimo, podendo ser utilizada como financiamento rural para diversas finalidades. Na prática, essa cédula permite que o produtor devolva ao banco o valor pecuniário da produção acordada, caso receba uma proposta de compra mais vantajosa para sua produção do que a prevista no contrato.

Para a elaboração da Cédula de Produto Rural Financeira, são necessários alguns dados importantes, como a denominação do produto, a quantidade de produto acordada, o valor a ser pago, o índice de preço utilizado, as instituições responsáveis pela divulgação dos preços, a praça ou mercado de formação do preço e a assinatura do emitente. Esses dados são fundamentais para garantir a correta formalização do contrato.

- Destinatários: A CPR-F é destinada a produtores rurais pessoas físicas.
- Montante do financiamento: O valor financiado varia conforme a capacidade de pagamento do produtor, sendo negociado diretamente com a instituição financeira.
- Taxas de juros: As taxas de juros podem variar conforme a instituição financeira, com destaque para a linha CPR BNDES, que apresenta taxas de 1,25% a.a. a 4,50% a.a.

Prazo para pagamento: O prazo de pagamento pode chegar até 120 meses.

Resaltamos que esta cartilha não se trata de propaganda, recomendação ou indicação de qualquer instituição financeira. Além disso, as informações contidas podem sofrer alterações ao longo do tempo devido às oscilações do mercado e às atualizações realizadas pelos próprios bancos. Recomendamos que os interessados consultem diretamente as instituições financeiras para obter informações atualizadas e precisas sobre as condições vigentes. Os dados apresentados foram extraídos do meu Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), no qual estão detalhados as referências utilizadas.

Avaliação Comparativa entre Modelos de Crédito Fundiário Disponível para Aquisição de Propriedades Rurais



INSTITUTO FEDERAL
Santa Catarina

Ministério da Educação
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
INSTITUTO FEDERAL DE SANTA CATARINA

Principais Fontes de Informação:





Quem pode participar?

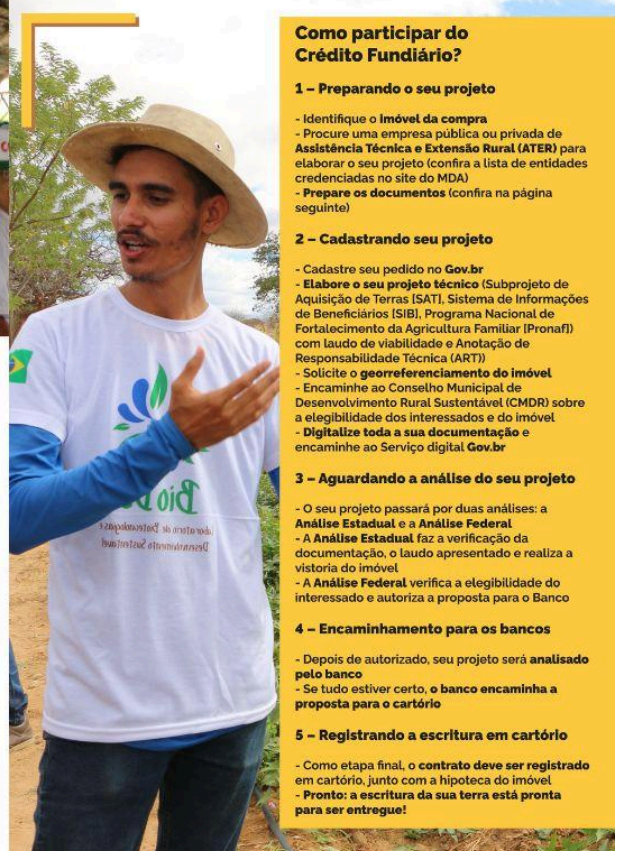
- > Trabalhadores e trabalhadoras rurais
- > 5 anos de experiência em atividade rural
- > Não-proprietários ou com pouca terra (até 4 módulos fiscais)
- > Não servidor público e não assentado da Reforma Agrária

Quais áreas podem ser compradas?

- > Imóveis rurais produtivos abaixo de 15 módulos fiscais
- > Acima de 15 módulos se considerada produtiva e sem interesse pelo INCRA
- > Que não se sobreponha com reservas indígenas, quilombolas, unidades de conservação ambiental, áreas de preservação permanente e reserva legal

Linhas do Crédito Fundiário

| Linhas de financiamento | PNCF Social | Terra da Juventude (18 a 30 anos) | PNCF Mais | PNCF Empreendedor |
|-----------------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Abrangência | Norte e SUDENE | Todo o Brasil | Todo o Brasil | Todo o Brasil |
| Renda Anual | até R\$ 27.775,99 | até R\$ 55.551,98 | até R\$ 55.551,98 | até R\$ 299.690,63 |
| Patrimônio | até R\$ 70 mil | até R\$ 140 mil | até R\$ 140 mil | até R\$ 500 mil |
| Financiamento por família | R\$ 280 mil | | | |
| Juros | 0,5% a.a | 0,5% a.a | 2,5% a.a | 4,0 % a.a |
| Bônus de adimplência | 40% | 40% | 20% | Não há |
| Prazo e carência | 25 anos de prazo e 36 meses de carência | | | |
| Limite para projeto de ATER | R\$ 15 mil R\$ 2.500 elaboração de projeto + R\$ 12.500 por 5 anos (R\$ 2.500/ano por família) | | | |



Como participar do Crédito Fundiário?

1 – Preparando o seu projeto

- Identifique o **Imóvel da compra**
- Procure uma empresa pública ou privada de **Assistência Técnica e Extensão Rural (ATER)** para elaborar o seu projeto (confira a lista de entidades credenciadas no site do MDA)
- **Prepare os documentos** (confira na página seguinte)

2 – Cadastrando seu projeto

- Cadastre seu pedido no **Gov.br**
- **Elabore o seu projeto técnico** (Subprojeto de Aquisição de Terras (SATI), Sistema de Informações de Beneficiários (SIBI), Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (Pronaf)) com laudo de viabilidade e Anotação de Responsabilidade Técnica (ARTT)
- Solicite o **georreferenciamento do imóvel**
- Encaminhe ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (CMDR) sobre a elegibilidade dos interessados e do imóvel
- **Digitalize toda a sua documentação** e encaminhe ao Serviço digital Gov.br

3 – Aguardando a análise do seu projeto

- O seu projeto passará por duas análises: a **Análise Estadual** e a **Análise Federal**
- A **Análise Estadual** faz a verificação da documentação, o laudo apresentado e realiza a vistoria do imóvel
- A **Análise Federal** verifica a elegibilidade do interessado e autoriza a proposta para o Banco

4 – Encaminhamento para os bancos

- Depois de autorizado, seu projeto será **analisado pelo banco**
- Se tudo estiver certo, o banco **encaminha a proposta para o cartório**

5 – Registrando a escritura em cartório

- Como etapa final, o **contrato deve ser registrado em cartório**, junto com a hipoteca do imóvel
- **Pronto: a escritura da sua terra está pronta para ser entregue!**

O que pode ser financiado?

- Imóvel
- Subprojeto de Aquisição de Terras (SAT)
- Custos Cartoriais, Impostos de Transferência do imóvel (ITBI), Serviços topográficos
- Assistência Técnica e Extensão Rural (ATER)
- Subprojeto de Investimentos Básicos (SIB) (limite de 50% do total do financiamento): Conectividade rural, Mecanização e Tecnologia, Implantação de infraestrutura básica e produtiva e Capacitação dos beneficiários)

Quais os documentos necessários?

Documentos do Beneficiário

- RG/CPF
- Comprovante de Estado Civil (Certidão de Nascimento, Casamento, Divórcio, Óbito ou União estável)
- Comprovante de Residência
- Extrato Cadastro Nacional de Informações Sociais (CNIS) - Vínculo e Remuneração (Gov.br)
- Carteira de Trabalho (Gov.br)
- Cadastro Único (CadÚnico - CRAS)
- Quitação Eleitoral (Cartório Eleitoral ou site do TRE)

Documentos do Imóvel

- Certidão de Inteiro Teor
- Certidão de Ônus
- Certidão Vintenária
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), Imposto territorial rural (ITR), e Cadastro Ambiental Rural (CAR)
- Mapa, Memorial e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Documentos do Vendedor (Pessoa Física)

- RG/CPF
- Comprovante de Estado Civil
- Comprovante de Residência
- Certidão de débitos relativos a créditos tributários federais e Dívida Ativa da União
- Certidão de Regularidade Fiscal (CRI Caixa)
- Certidão Negativa de Ações Cíveis, Pessoais e Reipersecutórias (Âmbito Geral)

Documentos do Vendedor (Pessoa Jurídica)

- Contrato Social
- RG/CPF dos representantes
- Comprovante de inscrição e situação cadastral
- Certidão de débitos relativos a créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União
- Certidão da Receita Estadual/Municipal
- Certidão Negativa de Ações Cíveis, Pessoais e Reipersecutórias (Âmbito Geral)

Quais leis regulamentam o Crédito Fundiário?

- Lei Complementar nº 93 de 4 fevereiro de 1998 (Fundo de Terras e da Reforma Agrária)
- Decreto nº 11.585 de 29 de junho de 2023 (Regulamenta a Lei Complementar nº 93/98)
- Decreto nº 6.672 de 2 de dezembro de 2008 (Subprograma de Combate à Pobreza Rural)
- Resolução do CMN nº 5.092 de 20 de julho de 2023 (Consolidação dos dispositivos inseridos no Manual de Crédito Rural (MCR) sobre finalidades e instrumentos da política agrícola)
- Regulamento Operativo do Fundo de Terras: Resolução CFTCF nº 5, de 29 de janeiro de 2024
- Manual de Operações do PNCF (Portaria SAF/MAPA nº 123 de 23/03/2021)
- Manual de Fiscalização do PNCF
- Norma de Execução SRA nº 1 de 29/06/2011 (Contratos anteriores a fevereiro 2021)
- Portaria SAF/MAPA nº 51 de 01/02/2021

Saiba+

www.gov.br/mda
credito.fundiario@mda.gov.br
Tel: (61) 3276-4483 / 4484



+150 mil famílias beneficiadas nos últimos 20 anos

+3,1 milhões de hectares facilitados

Programa Nacional de Crédito Fundiário

Conheça o programa que realiza o **sonho da terra própria** para milhares de famílias do campo

Confira as condições e participe!

PNCF PROGRAMA NACIONAL DE CRÉDITO FUNDIÁRIO

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR

GOVERNO FEDERAL

BRASIL UNIÃO E RECONSTRUÇÃO

AGROFEL AGRO COMERCIAL S.A. **O que é a Cédula de Produto Rural Financeira (CPRF) e como funciona.** Av. Carlos Gomes, 1672, 4º andar, Petrópolis, Porto Alegre-RS,2024. Disponível em:

<<https://agrofel.com.br/o-que-e-a-credula-de-produto-rural-financeira-cprf-e-como-funcao/#:~:text=Como%20funciona%20a%20Cédula%20de,e%20a%20assinatura%20do%20emitente.>> Acesso em: 08 jan 2025.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. (2023). **Crédito Rural.** Disponível em:

<<https://www.bcb.gov.br>>. Acesso em: 19 ago 2024.

BANCO CENTRAL DO BRASIL.(2024). **Crédito Rural.** 23 jul 2024. Disponível em: <<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/creditorural> > Acesso em: 05 ago 2024

BANCO DO BRASIL. **Investe Agro – Aquisição de Imóveis Rurais.** SAUN QD 5 LT B, Asa Norte, Brasília-DF, Brasil, 2024. Disponível em:

<[https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/agronegocios/agronegocio---produtos-e-servicos/credito/investir-em-sua-atividade/investe-agro---aquisicao-de-imoveis-rurais#/>](https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/agronegocios/agronegocio---produtos-e-servicos/credito/investir-em-sua-atividade/investe-agro---aquisicao-de-imoveis-rurais#/)
. Acesso em: 08 jan 2025.

BANCO NACIONAL DO DESENVOLVIMENTO. **Bndes apoio à agroindústria.** Av. República do Chile, 100, Rio de Janeiro. s.d.2024. Disponível em:

<www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/produto/bndes-apoio-agroindustria>. Acesso em: 13 ago 2024.

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.(2024). **Usecasa, Empréstimo com Garantia de Imóvel do Santander.** Por Equipe Santander, 28 nov 2024. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Vila Olímpia, São Paulo/SP,2024. Disponível em:

<<https://www.santander.com.br/hotsite/emprestimo-garantia-imovel-usecasa/>>.
Acesso em: 08 jan 2025.

CONFEDERAÇÃO SICREDI. (2024).**CPR - Cédula de Produtor Rural.** Av. Assis Brasil, 3940, J. Lindóia - Porto Alegre. Disponível em:

<<https://www.sicredi.com.br/site/credito/para-agronegocio/cpr/>> Acesso em: 08 jan 2025.

COSTA, P. H. A; MOTA, D. C. B; PAIVA, F. S.;RONZANI, T. M. **Desatando a trama das redes assistenciais sobre drogas:** uma revisão narrativa da literatura. *Ciência & Saúde Coletiva*, v. 20, n. 2p. 395-406, 2015. Acesso em: 13 ago 2024.

DORNELES, G. B. **Importância da Implantação de Linhas de Crédito Rural Direcionada aos Pequenos Produtores do Município de Alegrete/RS:** uma pesquisa de campo. Universidade Federal do Pampa, Alegrete, 2019. Disponível em: <repositorio.unipampa.edu.br/jspui/handle/riui/4214>. Acesso em: 06 ago. 2024.

EMBRAPA. **Family Farming.** Disponível em: <<https://www.embrapa.br/en/tema-agricultura-familiar/sobre-o-tema> >. Acesso em: 05 ago 2024.

GOVERNO DO ESTADO RIO GRANDE DO SUL. **Badesul Aprova R\$170 Milhões em Linhas de Crédito Destinadas ao Plano Safra 2024/25.** Palácio Piratini, Porto Alegre, 31 jul 2024. Disponível em: <<https://www.estado.rs.gov.br/badesul-aprova-r-170-milhoes-em-linhas-de-credito-rural-destinadas-ao-plano-safra-2024-25> > Acesso em: 05 ago 2024.

GOVERNO FEDERAL.(2024). **Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar.** Disponível em: <<https://www.gov.br/mda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/programas-p-royetos-acoes-obras-e-atividades/programa-nacional-de-credito-fundiario>>. Acesso em: 08 fev 2025.


GOVERNO FEDERAL.(2024). **Crédito Fundiário Liberou Área Equivalente a mais de 43 mil Campos de Futebol em 2023.** Disponível em: <<https://www.gov.br/mda/pt-br/noticias/2024/02/credito-fundiario-liberou-area-equivalente-a-mais-de-43-mil-campos-de-futebol-em-2023>>. Acesso em: 12 fev 2025.

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO (Mapa). (2023). **Plano Safra.** Disponível em: <<https://www.gov.br/agricultura>>. Acesso em: 19 ago 2024.

SERASA. **Linhas de Crédito Rural:** conheça as principais opções. 8 fev 2024.
Disponível em: < <https://serasa.com.br/credito/blog/linhas-credito-rural/> >. Acesso em: 05 ago 2024.

ANEXO B

Link de acesso a Cartilha informativa para análise de linhas de crédito disponíveis para produtores rurais:

 [Cartilha.pdf](#)