

A conversão em lei da Medida Provisória nº 897 (“MP do Agro”) traz novidades com relação às restrições para estrangeiros em imóveis rurais.

09.04.2020 3 minutos de leitura

Autores

Cristiana Moreira

Guilherme Zoghbi Ayala

No dia 07 de abril, foi publicada a Lei nº 13.986/2020, que fornece instrumentos para a ampliação da oferta de crédito privado para o setor produtivo rural brasileiro. A Lei é oriunda da Medida Provisória nº 897, formulada pelo Ministério da Economia como a “MP do Agro” e apresentada ao Congresso em outubro de 2019.

As principais novidades trazidas pela Lei são (a) a possibilidade de constituição de alienação fiduciária em garantia de imóvel rural em favor de credor estrangeiro, (b) a instituição do patrimônio rural em afetação, e (c) a instituição de Cédula Imobiliária Rural.

- Constituição de garantias reais sobre imóvel rural, dação em pagamento ou outras formas de liquidação de transação em favor de credor estrangeiro: a nova Lei trouxe importante alteração à Lei nº 5.709/1971, que originalmente restringe a aquisição e o arrendamento de imóveis rurais por pessoas (físicas ou jurídicas) estrangeiras, extensível a empresas brasileiras sob controle estrangeiro, conforme a interpretação vigente. A esse respeito, foi alterado o § 2º do artigo 1º da Lei nº 5.709/1971, para deixar claro que as restrições não se aplicam:
 - i. às hipóteses de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica, nacional ou estrangeira; e
 - ii. aos casos de recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica, nacional ou estrangeira, ou pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que residam ou tenham sede no exterior, por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma.
- Patrimônio rural em afetação: Adaptando o conceito originalmente aplicável tão somente às incorporações imobiliárias, a nova Lei cria um patrimônio de afetação sobre os imóveis rurais, que possibilitará que o produtor rural segregue de seu patrimônio aqueles imóveis destinados a garantir operações de financiamento realizados por meio da Cédula Imobiliária Rural (CIR) ou da Cédula de Produto Rural (CPR).
- Cédula Imobiliária Rural (CIR): a nova Lei também cria um novo título de crédito, transferível e de livre negociação, representativo de uma promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de

crédito de qualquer modalidade, e da obrigação de entregar ao credor o imóvel rural (ou fração deste imóvel vinculada ao patrimônio de afetação, conforme explicado acima) que serve de garantia à operação. Vencida a CIR e não liquidado o crédito por ela representado, o credor poderá exercer de imediato o direito à transferência, para sua titularidade, do registro da propriedade da área rural que constitui o patrimônio rural em afetação, ou de sua fração, vinculado à CIR no cartório de registro de imóveis correspondente, aplicando-se no que couber o disposto nos arts. 26 e 27 da Lei 9514/97 que trata da alienação fiduciária de bens imóveis. Contudo, após o segundo leilão, caso ainda haja dívida remanescente, o detentor da CIR poderá cobrar a diferença na qualidade de credor quirografário.

□ Para ver a íntegra do Projeto de Lei, clique [aqui](#).

Crédito da imagem: jcomp / Freepik

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Cristiana Moreira



Guilherme Zoghbi Ayala