

As Inovações da Lei 13.986/20 para o Agronegócio Brasileiro

BMA Review Agronegócio 27.11.2020 5 minutos de leitura

Autores

Cristiana Moreira

Assuntos

Agronegócio Negócios

Imobiliários BMA Review

Cristiana Moreira

A Lei nº 13.986, publicada em 07 de abril de 2020, traz novos instrumentos jurídicos 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 e que ficou conhecida como a “MP do Agro”, apresentada ao Congresso em outubro de 2019.

Dentre diversas alterações introduzidas pela Lei no mercado de títulos de crédito e valores mobiliários utilizados tanto no setor agrário quanto no mercado de capitais em geral, 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 conceito originalmente aplicável tão somente às incorporações imobiliárias, a nova Lei cria um patrimônio de afetação sobre os imóveis rurais, pelo qual o terreno, as acessões e as benfeitorias nele fixadas, exceto as lavouras, os bens móveis e os semoventes, ficam segregados do restante do patrimônio do produtor rural a fim de garantir operações de financiamento realizados por meio da Cédula Imobiliária Rural (CIR) ou da Cédula de Produto Rural (CPR).

O patrimônio rural em afetação deve ser constituído por solicitação do proprietário por meio de registro no cartório de registro de imóveis sendo que o art. 12 da Lei estabelece os documentos que deverão instruir o requerimento.

Os bens e os direitos integrantes do patrimônio rural em afetação não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do proprietário ou de outros patrimônios rurais em afetação por ele constituídos, desde que vinculado o patrimônio rural em afetação a CIR ou a CPR e na medida das garantias expressas na CIR ou na CPR a ele vinculadas.

Nenhuma garantia real, exceto por emissão de CIR ou de CPR, poderá ser constituída sobre o patrimônio rural em afetação.

A Lei ainda determina que, enquanto estiver sujeito ao regime de afetação, o imóvel rural não poderá ser, total ou parcialmente, objeto de compra e venda, doação, parcelamento ou qualquer outro ato translativo de propriedade por iniciativa do proprietário, bem como não poderá ser utilizado para realizar ou garantir o cumprimento de qualquer outra obrigação assumida pelo proprietário estranha àquela a qual esteja vinculado.

Acrescenta a Lei que o imóvel rural sujeito a tal regime é impenhorável e não poderá ser objeto de constrição judicial, não sendo atingido pelos efeitos da decretação de falência, insolvência civil ou recuperação judicial do proprietário de imóvel rural e nem integram a massa concursal, salvo no caso de obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais do proprietário rural.

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.

Iniciativas legislativas como essa tentam dinamizar ainda mais o setor do agronegócio brasileiro, fomentando o acesso ao crédito e conferindo maior segurança jurídica ao financiamento do agronegócio.

Este conteúdo faz parte da **BMA Review Especial - Agronegócio. Clique aqui** para acessar os outros artigos ou **veja aqui o arquivo na íntegra**.

Quer receber nossos conteúdos no seu e-mail? **Faça seu cadastro.**

*Este artigo foi escrito por nossa sócia Cristiana Moreira. A publicação também foi veiculada pelo portal LexLatin em 17/12/2020, clique aqui para conferir.

LEIA TAMBÉM:

BMA Review Especial – Repensando a filantropia sob a ótica fiscal

BMA Review #69 trata sobre retomada econômica em meio a pandemia de COVID-19 e mais assuntos; leia

Lei Geral de Proteção de Dados: e-book traz informações essenciais; leia

Livro "Energia: reflexões e perspectivas" é lançado com debate virtual; reveja o bate-papo e faça download

Crédito da imagem: Bedneyimages/Freepik

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Cristiana Moreira