



Empresa com controle estrangeiro deve ter direito a imóvel rural

No começo de janeiro, o Tribunal de Justiça de São Paulo, através do seu órgão especial, autorizou o registro de terras rurais por empresa brasileira controlada por estrangeiro, decidindo de forma inédita uma questão fundamental para o crescimento de investimento estrangeiro no Agronegócio.

O crescimento da economia nacional com a forte elevação do Produto Interno Bruto nos anos anteriores, proporcionada pela estabilidade da moeda nacional e controle de metas de inflação, proporcionou o crescimento da economia brasileira, colocando o país em posição de destaque no cenário internacional para investimentos estrangeiros, sobretudo no que diz respeito ao Agronegócio.

Dados do Ministério da Agricultura revelam que as exportações relacionadas ao agronegócio representam 40% da pauta de exportação nacional, totalizando 62,5 bilhões de dólares no ano de 2012.

Nesse cenário atual, os olhos dos investidores e das empresas mundiais estão direcionados para o Brasil. Além das bases econômicas favoráveis para alavancar ainda mais o ingresso de investimento produtivo e financeiro, é de fundamental importância que o país mantenha as premissas básicas de segurança jurídica e instrumentos jurídicos eficazes de garantia para os investidores que pretendam investir no Brasil.

Entendemos que alienação fiduciária de imóvel rural é a garantia capaz de conferir aos investidores a segurança necessária para que eles possam ingressar com seus recursos financeiros no país. Isso porque a alienação fiduciária de imóvel se consolidou como instrumento eficaz de recuperação de crédito, de forma célere e extrajudicial, além do fato de não se submeter aos trâmites da recuperação judicial (artigo 49, parágrafo 3º da lei 11.101/05).

Na contramão da manutenção da premissa de segurança jurídica, o governo nacional, através da Advocacia Geral da União, emitiu o Parecer LA-01, de agosto de 2010, que modificou o entendimento anteriormente pacificado acerca da possibilidade de aquisição de imóveis rurais por empresas controladas por capital estrangeiro. Referido parecer não trata diretamente da questão inerente a qualquer tipo de garantia relacionada ao imóvel rural, mas indiretamente inaugurou-se uma discussão jurídica no mercado financeiro sobre a impossibilidade de se constituir alienação fiduciária em garantia de imóvel rural para empresa nacional controlada por estrangeiro.

São inúmeros os fundamentos acerca da possibilidade da alienação fiduciária de imóvel rural, dentre os quais os principais são:

Não existe lei que proíba a alienação fiduciária em garantia de imóvel rural para empresa estrangeira. A Lei 9.514/97 legisla sobre a alienação fiduciária de imóvel (latu sensu), sem distinguir imóvel urbano de imóvel rural, razão pela qual está evidente a possibilidade da alienação fiduciária de imóvel em ambos os casos.

O próprio parecer da AGU em nada mencionou, restringiu ou impediu a utilização da alienação fiduciária de imóvel rural — este parecer apenas restringiu a aquisição ou o arrendamento de imóvel rural por empresa controlada por estrangeiro. Ademais, mesmo que tivesse opinado por restringir a



utilização da alienação fiduciária de imóvel rural (o que não fez), tal parecer não é lei. Na legislação brasileira vigora o princípio constitucional da legalidade (artigo 5o, inciso II da Constituição Federal de 1988).

A alienação fiduciária em garantia de imóvel é instrumento de garantia e não de aquisição de propriedade pelo credor. Trata-se apenas de um meio para se obter a recuperação de crédito não pago. Em caso de execução da alienação fiduciária de imóvel em garantia, o artigo 27 da Lei 9.514/97 determina que o credor fiduciário é obrigado a alienar o bem imóvel em garantia em leilão público.

Portanto, é indiscutível que a alienação fiduciária em garantia de imóvel rural é um instrumento eficaz e sua utilização e legalidade trazem segurança jurídica, além de proporcionarem um aumento expressivo e importante do investimento estrangeiro no país. Temos a convicção sobre a sua legalidade, e a certeza que o Poder Judiciário declarará esta legalidade da utilização desse instrumento jurídico.

Por fim, quem sabe o próprio governo não se atente para essa importante questão e resolva esclarecer em seu parecer que seu posicionamento é no sentido da possibilidade de garantir o direito de imóvel rural por empresa com controle estrangeiro. Seria um bem para a economia nacional e o desenvolvimento econômico, financeiro e social do Brasil.

Date Created

02/02/2013