

TJ-GO valida alienação de imóvel rural para empresa estrangeira

Garantia de pagamento não é o mesmo que aquisição de um imóvel por uma empresa estrangeira. Esse foi o entendimento da 4ª Turma da 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Goiás ao validar alienação fiduciária de imóvel rural em favor de uma companhia do exterior.



Imóvel em zona rural pode ser alienado em favor de empresa estrangeira, decide TJ-GO
Reprodução

A decisão foi tomada em agravo de instrumento proposto por um fundo de investimento estrangeiro contra decisão da 2ª Vara Cível de Goianésia que havia incluído o crédito do fundo na recuperação judicial de uma usina da região.

Na decisão a juíza entendeu que a alienação fiduciária que garantia o referido crédito seria nula, diante da proibição legal de empresa estrangeira ser proprietária de imóvel rural no Brasil e da remota possibilidade de, no procedimento de execução extrajudicial da alienação fiduciária, o imóvel poder ser adjudicado em favor do credor, caso as medidas anteriores sejam frustradas.

No agravo, os advogados do escritório **GMPR**, de Goiânia, em conjunto com o **Santos Neto**, de São Paulo, sustentam a tese de que não se pode equiparar propriedade fiduciária em garantia com a propriedade plena, não havendo nenhuma vedação legal à alienação fiduciária de bem imóvel rural em favor de pessoa jurídica estrangeira.

“A própria legislação — parágrafo 4º do artigo 2º da Lei 6.634/79 — permite a constituição de alienação fiduciária em favor de estrangeiros sobre imóveis da faixa de fronteira”, disseram os advogados. “Além disso, a legislação proíbe o pacto comissório, de modo que o credor estrangeiro é obrigado a alienar esse imóvel, não podendo com ele permanecer em pagamento da dívida.”

Ao analisar o recurso, os integrantes da 2ª Câmara Cível do TJ-GO seguiram à unanimidade o voto do relator, desembargador Carlos Alberto França, dando provimento ao recurso para considerar válida a constituição da garantia e, com isso, excluir o crédito do fundo estrangeiro da recuperação judicial.

“Não se trata de aquisição de propriedade imóvel por estrangeiro, pura e simplesmente, mas, sim, de



constituição de garantia de alienação fiduciária de imóvel rural em favor de grupo econômico com capital exclusivamente estrangeiro”, afirmou o relator.

“Assim sendo, não há falar em equiparação dos institutos. A alienação fiduciária de bem imóvel rural em garantia em favor de pessoa física ou jurídica estrangeira, ou a esta equiparada, não se submete às restrições estabelecidas pela Lei 5.709/1971”, pontuou.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

Agravo de Instrumento 5166595.48.2018.8.09.0000

Date Created

10/03/2019