

## Lei do Agro, patrimônio de afetação e efeitos fiscais



**Fábio Calcini**

Advogado e Professor

No último mês de abril tivemos a publicação da “Lei do Agro”,

consubstanciada na Lei n. 13.986/2020 (conversão da MP 897/2020), a qual traz inovações como o Fundo Garantidor Solidário (FGS), patrimônio rural em afetação, cédula imobiliária rural, além de alterações na cédula de produtor rural (CPR) e outros títulos do agronegócio.

Neste breve texto pretendemos traçar algumas considerações a respeito de efeitos fiscais no tocante ao patrimônio rural de afetação.

Este instituto jurídico é conhecido do setor imobiliário, nos termos do art. 31-A, da Lei n. 4.591/64, inserido por meio da Lei n. 10.931/2004, onde enuncia que:

“Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.”

De forma sintética, o patrimônio de afetação no setor imobiliário diz respeito à constituição de uma universalidade de bens (imóveis e móveis) com a finalidade específica a consecução de determinada incorporação e entrega de unidades aos respectivos adquirentes. Com isso, tem-se segurança jurídica em tais relações, eis que referido patrimônio seria uma forma de proteger o empreendimento e os respectivos adquirentes, impedindo que dívidas e obrigações que não tenham relação com este atinjam este patrimônio afetado.

Com relação ao patrimônio rural em afetação, sua disciplina consta do Capítulo II, da Lei n. 13.986/2020 (Lei do Agro), ao dispor o art. 7º que “O proprietário de imóvel rural, pessoa natural ou jurídica, poderá submeter seu imóvel rural ou fração dele ao regime de afetação”.

A finalidade deste instituto será, conforme parágrafo único do art. 7º:

“No regime de afetação de que trata o caput deste artigo, o terreno, as acessões e as benfeitorias nele fixadas, exceto as lavouras, os bens móveis e os semoventes, constituirão patrimônio rural em afetação, destinado a prestar garantias por meio da emissão de Cédula de Produto Rural (CPR), de que trata a Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, ou em operações financeiras contratadas pelo proprietário por meio de Cédula Imobiliária Rural (CIR).”

Trata-se, portanto, de uma forma de estabelecer uma garantia quanto à emissão de cédula de produtor rural (CPR) ou operações financeiras por meio da cédula imobiliária rural (CIR).

Ele será constituído por solicitação do proprietário por meio de registro no cartório de imóveis (art. 9º), sendo que os bens e direitos integrantes do patrimônio “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: (i) – vinculado o patrimônio rural em afetação a CIR ou a CPR; (ii) – na medida das garantias expressas na CIR ou na CPR a ele vinculadas; (iii) – somente CIR e CPR podem ser constituída sobre este patrimônio; (iv) – o imóvel afetado “não poderá ser objeto de compra e venda, doação, parcelamento ou qualquer outro ato translativo de propriedade por iniciativa do proprietário”.

Deste modo, por ser um patrimônio destinado a garantir CIR e CPR, não pode ser utilizado para realizar ou ser garantia “de qualquer outra obrigação assumida pelo proprietário estranha àquela a qual esteja vinculado” (art. 10, § 3º), sendo “impenhorável e não poderá ser objeto de constrição judicial” (art. 10, § 3º). Da mesma forma, não poderá ser atingido “pelos efeitos da decretação de falência, insolvência civil ou recuperação judicial do proprietário de imóvel rural” ou mesmo integrar massa concursal (art. 10, § 4º), tendo como exceções à esta proteção “obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais do proprietário rural” (art. 10, § 5º).

Para o registro do patrimônio rural de afetação, haverá necessidade de o titular instruir com os seguintes documentos (art. 11 e 12): (i) – inscrição do imóvel no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), do domínio do requerente e da inexistência de ônus de qualquer espécie sobre o patrimônio do requerente e o imóvel rural; (ii) – inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR); (iii) – regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária do requerente<sup>1</sup>; (iv) – certificação, perante o Sistema de Gestão Fundiária (Sigef) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), do georreferenciamento do imóvel do qual a totalidade ou a fração está sendo constituída como patrimônio rural em afetação; (v) – prova de atos que modifiquem ou limitem a propriedade do imóvel; (vi) – o memorial de que constem os nomes dos ocupantes e confrontantes ( com a indicação das respectivas residências);(vii) – planta do imóvel, obtida a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a Anotação de Responsabilidade Técnica, que deverá conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional adotada pelo Incra para a certificação do imóvel perante o Sigef/Incra; e (viii) – coordenadas dos vértices definidores dos limites do patrimônio afetado, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional adotada pelo Incra para certificação do imóvel perante o Sigef/Incra.

Segundo esclarecido acima, este patrimônio de afetação tem por destino garantir dois tipos de títulos de crédito ligados à atividade rural: (i) – CIR; e (ii) – CPR.

A cédula imobiliária rural (CIR) está prevista no Capítulo III da Lei do Agro, esclarecendo art. 17, que se trata de título de crédito “nominativo, transferível e de livre negociação, representativa de promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito de qualquer modalidade” e “obrigação de entregar, em favor do credor, bem imóvel rural, ou fração deste, vinculado ao patrimônio rural em afetação, e que seja garantia da operação de que trata o inciso I do caput deste artigo, nas hipóteses em que não houver o pagamento da operação até a data do vencimento”.

Por sua vez, a cédula de produtor rural (CPR) tem previsão no art. 1º, da Lei n. 8.929/94, o qual preceitua:

“Art. 1º Fica instituída a Cédula de Produto Rural (CPR), representativa de promessa de entrega de produtos rurais, com ou sem garantias cedularmente constituídas. (Redação da pela Lei nº 13.986, de 2020)

§ 1º Fica permitida a liquidação financeira da CPR, desde que observadas as condições estipuladas nesta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020).

§ 2º Para os efeitos desta Lei, produtos rurais são aqueles obtidos nas atividades: (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020).

I – agrícola, pecuária, de floresta plantada e de pesca e aquicultura, seus derivados, subprodutos e resíduos de valor econômico, inclusive quando submetidos a beneficiamento ou a primeira industrialização; (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020).

II – relacionadas à conservação de florestas nativas e dos respectivos biomas e ao manejo de florestas nativas no âmbito do programa de concessão de florestas públicas, ou obtidos em outras atividades florestais que vierem a ser definidas pelo Poder Executivo como ambientalmente sustentáveis. (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020).”

Tais títulos de créditos terão como garantia um patrimônio rural específico, devidamente selecionado e registrado no cartório, destinado, com isso, a resguardar o credor no caso de inadimplemento.

Neste sentido, temos na Lei do Agro o art. 28, aplicável tanto à CIR, como ao CPR, que dispõe:

“Art. 28. 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.

§ 1º Quando a área rural constitutiva do patrimônio rural em afetação vinculado à CIR estiver contida em imóvel rural de maior área, ou quando apenas parte do patrimônio rural em afetação estiver vinculada à CIR, o oficial de registro de imóveis, de ofício e à custa do beneficiário final, efetuará o desmembramento e estabelecerá a matrícula própria correspondente.

§ 2º Na hipótese prevista no caput deste artigo, aplica-se, no que couber, o disposto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, respeitado o disposto no § 3º deste artigo.

§ 3º Se, no segundo leilão de que trata o art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, somado ao das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais, incluídos os tributos, o credor poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito, sem nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.”

Tem-se, assim, que, no caso de vencimento do título sem o devido pagamento, o credor poderá de imediato realizar a transferência do imóvel rural para sua titularidade, aplicando, no que couber os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97.

---

Referidos dispositivos da Lei n. 9.514/97, que cuida de disciplinar “o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências”, estabelecem:

“Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

(...)

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

(...)

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2o-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2o deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I – dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II – despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

(...)

§ 8o Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 9o O disposto no § 2o-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)”

Levando em consideração o descritivo da legislação a respeito do patrimônio rural de afetação, podemos identificar alguns efeitos fiscais com relação a este instituto quanto à transferência de titularidade deste, pois, como visto, no caso de não cumprimento das obrigações dos respectivos títulos de créditos, o imóvel será transferido para a titularidade do credor.

De início, cabe esclarecer que, nossa visão, entendemos que a mera constituição do patrimônio rural de afetação não gera a incidência de tributação, por impostos como IR, ITBI, entre outros, uma vez que inexistente qualquer transferência de titularidade do imóvel rural.

Ainda quanto à constituição do patrimônio, há exigência de regularidade fiscal pela lei (art. 12), o que entendemos ser uma sanção política ou coação para pagamento de tributos, uma vez que condiciona atos da vida civil, sem qualquer correlação e lógica com eventuais tributos devidos ou em discussão, violando princípios da livre iniciativa, proporcionalidade e razoabilidade, como já decidido pelo Supremo Tribunal Federal.[2](#)

De outro lado, segundo a legislação, no caso de não cumprimento da obrigação, permite a lei ao credor o exercício imediato do “direito à transferência, para sua titularidade, do registro da propriedade da área rural que constitui o patrimônio rural em afetação”(art. 28).

Esta transferência poderia ser objeto de ganho de capital? Ou seja, a transferência de uma propriedade rural como forma de pagar uma obrigação geraria imposto sobre a renda? Em nossa visão, temos um ponto para reflexão, eis que, após esta transferência o imóvel poderá ser levado à leilão. A depender do valor, este não será suficiente e ainda poderá ser com valor inferior a aquisição.

Todavia, apesar desta observação, vale lembrar que o ganho de capital na alienação de imóvel rural deve ser apurado com base no art. 19, da Lei n. 9.393/96<sup>3</sup>, inclusive, para pessoa jurídica, embora no lucro real exista interpretação do Fisco Federal de que não caberia.

Enfim, a transferência imediata da titularidade gerará a incidência do imposto sobre transferência de bens imóveis (ITBI) (art. 156, II, CF), cujo valor dependerá da alíquota da lei municipal e critérios de apuração da base de cálculo.

De outro lado, neste formato, a legislação acaba por gerar uma onerosidade desmedida quanto a este imposto, já que, além do ITBI quando da transferência, por exemplo, poderá o devedor exercer o direito de preferência adquirindo pelo *preço correspondente ao valor da dívida e demais encargos*. Deste modo, novo ITBI, o que ocorrerá se houver aquisição em leilão. Acreditamos que merece reflexão no sentido de se compreender esta alienação posterior como um desdobramento da operação inicial, sob pena de uma onerosidade desproporcional.

---

1 “§ 1º Os documentos de que tratam a alínea “c” do inciso I do caput deste artigo compreendem as certidões negativas de débitos fiscais perante as Fazendas Públicas, bem como de distribuição forense e de protestos do proprietário do imóvel, tanto no local de seu domicílio quanto no local do imóvel.”

2 “CONSTITUCIONAL. DIREITO FUNDAMENTAL DE ACESSO AO JUDICIÁRIO. DIREITO DE PETIÇÃO. TRIBUTÁRIO E POLÍTICA FISCAL. REGULARIDADE FISCAL. NORMAS QUE CONDICIONAM A PRÁTICA DE ATOS DA VIDA CIVIL E EMPRESARIAL À QUITAÇÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS. CARACTERIZAÇÃO ESPECÍFICA COMO SANÇÃO POLÍTICA. AÇÃO CONHECIDA QUANTO À LEI FEDERAL 7.711/1988, ART. 1º, I, III E IV, PAR. 1º A 3º, E ART. 2º (STF, ADI 173, Relator(a): Min. JOAQUIM BARBOSA, Tribunal Pleno, julgado em 25/09/2008, DJe-053 DIVULG 19-03-2009 PUBLIC 20-03-2009 EMENT VOL-02353-01 PP-00001).

3 CALCINI, Fabio Pallaretti. Peculiaridades em relação ao ganho de capital de imóvel rural. Coluna Direito do Agronegócio. CONJUR. 05/05/2017. <https://www.conjur.com.br/2017-mai-05/direito-agronegocio-peculiaridades-relacao-ganho-capital-imovel-rural>

#### **Date Created**

08/05/2020