



Arthur Coulter: Patrimônio Rural em Afetação

Em abril de 2020 foi sancionada a Lei nº 13.986/2020, notoriamente conhecida como "Lei do Agro". Além de várias alterações a institutos já bem conhecidos no agronegócio (como a Cédula de Produto Rural), criou-se também um novo título de crédito (Cédula Imobiliária Rural) e, ainda, a criação de uma modalidade de Patrimônio Rural em Afetação).



Pretendemos, neste breve texto, esmiuçar esta nova garantia

que pode alterar substancialmente as relações contratuais referente ao crédito rural. Com efeito, buscaremos trabalhar uma série de artigos expondo os pontos que julgamos mais relevantes para o primeiro momento de contato com o PRA.

Conforme supramencionado, o PRA é um instituto normatizado na Lei nº 13.986/2020, nos artigos 7º a 16. Consiste na segregação de imóvel rural (ou fração dele) de propriedade do produtor rural, para servir de garantia em operações de crédito lastreadas em Cédula de Produto Rural (CPR) ou em operações financeiras contratadas por meio de Cédula Imobiliária Rural (CIR).

Ou seja, esse instrumento viabiliza ao produtor rural separar uma fração de sua propriedade para garantir uma dívida de igual valor, por exemplo. Sem que essa dívida acabe embargando a propriedade em sua totalidade que, na grande maioria dos casos, possui um valor muito superior ao crédito rural contratado.

Inclusive, a possibilidade de se afetar apenas fração de uma propriedade é a grande diferença do instituto de PRA com a alienação fiduciária, sendo que nesta o produtor é obrigado a entregar toda a propriedade para garantir a dívida.

O imóvel ou sua parcela em afetação, torna-se incomunicável com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do proprietário ou de outros patrimônios rurais em afetação por ele constituídos quando vinculado a CPR ou CIR. Bem como se torna impenhorável e não se sujeitará a nenhuma espécie de constrição judicial, ressalvadas àquelas advindas de obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais. Isso significa dizer que, ainda que afetado, o imóvel poderá responder por dívidas dessas três naturezas.



Outro ponto de extrema relevância é a legitimidade para a constituição da PRA, a qual pertence unicamente ao proprietário do imóvel. Constituição essa que é formalmente estruturada por um ato envolvendo a pessoa física ou jurídica proprietária da terra e o respectivo cartório de registro de imóveis da comarca onde está localizado o bem que se pretende afetar.

Desta forma, para sua formalização, o patrimônio rural em afetação deve ser registrado no cartório de registro de imóveis para que se tenha validade jurídica.

Importante mencionar que a lei não estipulou prazo para se constituir o patrimônio de afetação, fato que merece especial atenção e cuidado na prática. Nas palavras do ilustre Marcus Reis:

"A lei não estabeleceu prazo para que o oficial cartorário conclua o procedimento de afetação, pelo que deverá este observar o prazo comum disposto pela Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), a qual, em seu artigo 188, determina que, protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de trinta dias."

A análise do autor é completamente pertinente. O prazo de 30 dias é razoável e cabe à análise total da documentação e a conclusão da afetação. Pensamos que o legislador se equivocou ao não estipular prazo próprio na Lei do Agro. Ora, cria-se um instituto garantidor para desburocratizar e facilitar a vida do produtor rural, sem, contudo, aparar arestas tão importantes como essa. A celeridade para a constituição da afetação deve ser a regra, visto que o atraso pode significar em grandes prejuízos ao produtor e toda a sociedade, ainda que indiretamente.

Ainda, caso o tempo e os custos para se constituir o patrimônio superarem (ou ainda se igualarem) àqueles do desmembramento do imóvel ou constituição de alguma outra garantia, é bem provável que essas garantias sejam utilizadas em detrimento ao PRA. Assim, é de crucial importância que esses dois pontos estejam muito bem alinhados para que esse novo instituto seja utilizado e aceito, trazendo ao mercado um mecanismo mais fácil e barato frente a tantas outras opções.

Destarte, passada a fase de constituição do patrimônio rural em afetação, o proprietário poderá, desde logo, emitir a cédula imobiliária rural (CIR), atentando-se aos requisitos do artigo 22 da Lei do Agro, tomando especial cuidado quando à indicação da PRA (se total ou parcial), conforme inciso VIII do referido artigo.

O proprietário, então, registrará perante o oficial de registro de imóveis, em favor do credor, o registro de transmissão de propriedade rural (ou de sua fração), de acordo com a disposição do artigo 28 da Lei 13.986/2020. Assim, em caso de inadimplência da CIR ou da CPR, o credor poderá exercer o direito de transferência do imóvel para sua titularidade, realizando o pagamento de todos os tributos realizados a transmissão.

De outro lado, adimplida a obrigação, a afetação do patrimônio rural permanecerá com todos os seus efeitos jurídicos até que seja averbado o seu cancelamento mediante requerimento encaminhado ao registro de imóveis.



Bibliografia

PEREIRA, Lutero de Paiva. Patrimônio rural em afetação & cédula imobiliária rural. Curitiba: Ithala, 2020.

REIS, Marcus. Crédito Rural – 2ª Edição. Rio de Janeiro: Gen, 2021.

BRASIL. LEI Nº 13.986, DE 7 DE ABRIL DE 2020. Patrimônio rural em afetação, a Cédula Imobiliária Rural (CIR). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13986.htm

Date Created

24/05/2022