



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Carlos Alberto França

Agravo de Instrumento nº 5166595.48.2018.8.09.0000

Comarca de Goianésia

Agravantes: Amerra Agri Fund II, LP e outros

Agravadas: Usina Goianésia S/A e outras

Administradora Judicial: DUX Administração Judicial S/S Ltda

Relator: Desembargador Carlos Alberto França

V O T O

Presentes os requisitos de admissibilidade, impende o conhecimento do recurso.

Conforme relatado, trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por **Amerra Agri Fund II, LP e outros** visando atacar a decisão proferida pela MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível, Família, Sucessões, Fazendas, Registros Públicos e Ambiental da Comarca de Goianésia, Dra. Ana Paula de Lima Castro, em sede de ação de impugnação ao crédito, ajuizada em desproveito de **Usina Goianésia S/A e outras**.

A decisão impugnada restou assim redigida:

“III – Dispositivo

Face ao exposto, ACOLHO PARCIALMENTE a presente impugnação para determinar à administradora judicial que não inclua no Quadro Geral de Credores o crédito das impugnantes referentes ao contrato de alienação fiduciária de equipamentos, cuja cópia consta à f. 347/380.

No mais, na forma da fundamentação supra, mantenho na classe dos credores quirografários os demais créditos das impugnantes.

Consequentemente, condeno as recuperandas ao pagamento das custas processuais e honorários do advogado constituído pelas credoras impugnantes, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor supra, na forma do art. 85, § 2º, do CPC.

Transitada em julgado, arquivem-se com as cautelas de estilo.

P.R.I.”

Irresignadas, as recorrentes, após defenderem a tempestividade e o cabimento recursal, fazem o relato dos fatos processuais.

Narram terem celebrado com as agravadas contrato de financiamento em 26/12/2012, que foi aditado em 10/10/2013, resultando na concessão de uma linha de crédito total no valor de U\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de dólares) às recorridas, tendo como garantias dois Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia, datados de 26 de dezembro de 2012 e 10 de outubro de 2013, bem como o Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Móveis Infungíveis em Garantia datado de 10 de outubro de 2013.

Registram que as agravadas restaram inadimplentes, o que culminou no vencimento antecipado da dívida, tendo sido notificadas antes mesmo de ajuizarem pedido de recuperação judicial, sendo o crédito das agravantes de natureza extraconcursal, motivo que ensejou o ajuizamento da ação de impugnação de crédito.

Aduzem não merecer prosperar a decisão atacada, que anulou um contrato com base em hipóteses consideradas prováveis e possíveis, e não com fulcro em ilegalidade da essência do negócio jurídico.

Afirmam inexistir dispositivo legal que vede a constituição de garantia de alienação fiduciária sobre bens imóveis em favor de credor estrangeiro, como ocorreu na espécie,

não podendo a Alienação Fiduciária de Imóveis ser anulada com base em distorções impostas tardiamente pelas devedoras/recorridas, contrariando as bases fundamentais e essenciais do contrato.

Destacam que, *“para receberem o empréstimo de US\$ 30.000.000,00, as Agravadas declararam e confirmaram que a constituição da garantia fiduciária não violava nenhuma lei aplicável ao imóvel e que o direito surgido para as Agravantes sobre o imóvel, por meio da alienação fiduciária, seria válido, eficaz, exigível e exequível”, contudo, após restarem inadimplentes, “as Agravadas levantam alegações absolutamente contraditórias com a postura adotada anteriormente e passam a declarar que a alienação fiduciária é, agora, convenientemente, nula”.*

Defendem a impossibilidade de equiparação da propriedade fiduciária em garantia com a propriedade plena, como realizado pela magistrada condutora do feito em primeiro grau de jurisdição, destacando as diferenças entre os institutos.

Advogam que *“a alienação fiduciária não representa risco de ofensa à Constituição Federal, à Lei nº. 5.709/71 ou à Lei nº. 8.629/93: na alienação fiduciária, a transferência da propriedade resolúvel do imóvel é feita com escopo de garantia, de forma limitada (não plena), na medida em que ao credor não são transferidos os poderes plenos da propriedade – especificamente, não são transferidos o uso e o gozo, nos termos do artigo 1.228 do Código Civil. Ao credor fiduciário somente é dado dispor do imóvel com o objetivo de fazer valer seu direito real de garantia, se e quando inadimplido o seu crédito. Além disso, a propriedade é resolúvel (porque temporária e sem intenção de definitividade), residindo, aí, outra importante diferença entre alienação fiduciária e mera aquisição.”.*

Explicam que a Lei nº. 13.097/15, que incluiu o § 4º do artigo 2º da Lei nº. 6.634/79, expressamente autoriza a constituição de alienação fiduciária em favor de estrangeiros sobre imóveis, inclusive na faixa de fronteira, por não violar a soberania nacional.

Alegam não se aplicar o que restou decidido na Ação Cível Originária nº. 2.463/DF, do Supremo Tribunal Federal, à espécie, porque a discussão deste precedente diz respeito à aquisição de propriedade rural por pessoa jurídica brasileira com maioria do capital controlado por estrangeiro e não sobre alienação fiduciária em garantia de propriedade rural em favor de estrangeiros.

Asseveram que *“a legalidade da alienação fiduciária em questão é tamanha, que ela foi averbada pelo competente Cartório de Registro de Imóveis sem qualquer ressalva – como, aliás, são averbadas diversas alienações fiduciárias realizadas em idênticas condições, uma vez que se trata de figura comum no agronegócio nacional”.*

Reiteram que o escopo da alienação fiduciária é a garantia e não a transferência

da propriedade plena do bem ao credor, sendo a aquisição da propriedade plena do bem pelo credor fiduciário hipótese remota, embora possível, subsidiariamente, dentro do sistema geral de alienações fiduciárias de bens imóveis, que regulamenta qualquer alienação fiduciária de bem imóvel (seja rural ou urbano) em favor de qualquer credor (seja nacional ou estrangeiro).

Deblateram que *“ampliar a abrangência da Lei nº. 5.709/71 para declarar nulas alienações fiduciárias de imóveis rurais em garantia, perfeitamente constituídas, registradas pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis sem quaisquer ressalvas, concedidas em favor de credores estrangeiros como condição para a concessão do empréstimo dado às Agravadas, é ato que não tem fundamento na legislação existente, e sim fundado em meras suposições acerca da ocorrência de eventos futuros e de implementação incerta (diríamos até, improvável). Tal ato premia a má-fé das Agravadas e é nocivo a princípios fundamentais que norteiam nosso ordenamento jurídico, tais como segurança jurídica, legalidade (é lícito fazer aquilo que a lei não expressamente proíbe), vedação ao enriquecimento ilícito e força vinculante dos contratos.”*.

Argumentam que outras garantias reais, a exemplo da hipoteca, também conferem ao credor uma possibilidade (futura e incerta) de vir a se tornar o proprietário do bem (pela adjudicação, a teor do artigo 876 do Código de Processo Civil), o que não foi utilizado para a anulação das hipotecas de imóveis rurais concedidas em favor de outros credores estrangeiros das Agravadas pelo juízo de origem.

Observam que as agravadas jamais teriam tido acesso ao milionário crédito que receberam das agravantes sem a constituição de garantias sólidas.

Concluem aventando que *“a anulação da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não encontra respaldo na legislação ou na jurisprudência”*.

Requerem, ao final, o conhecimento e provimento da insurgência, para reformar a decisão recorrida, *“para fins de declarar válida a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, reformando a decisão da origem e acolhendo integralmente os pedidos formulados na petição inicial”*.

Preparo satisfeito.

Ante a ausência de pedido de efeito suspensivo, foram as agravadas intimadas a ofertarem contrarrazões, peça acostada ao evento n. 13.

De início, defendem a tempestividade da peça e discorrem sobre os fatos processuais.

Esclarecem terem oposto embargos de declaração contra a decisão recorrida, que encontram-se pendente de apreciação para o posterior manejo de recurso de agravo de

instrumento contra a parte em que restou sucumbente, devendo ser o presente recurso suspenso para se evitar a prolatação de decisões conflitantes.

Advogam não merecer reparos a decisão agravada no tocante à irresignação dos recorrentes, ao argumento de que *“veda a legislação brasileira a possibilidade de vir uma empresa estrangeira – caso do Fundo Agravante – adquirir imóvel rural brasileiro”*.

Afirmam terem sido desrespeitados os requisitos impostos na legislação brasileira para conferir validade à garantia prestada, sendo portanto, nula.

Observam que todo o capital do fundo agravante é estrangeiro, se tratando de instituições financeiras americanas que não possuem vínculo com o Brasil para integrarem o Sistema Financeiro Nacional.

Explicam que basta que exista participação de acionistas ou quotistas estrangeiros não residentes no Brasil, para que se submeta a aquisição às restrições da Lei n. 5.709/71.

Ressaltam que, para aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, obrigatoriamente haveria o ato de se dar por escritura pública, conforme afirma o art. 8º da Lei 5.709/1971, contudo as avenças em tela tratam-se de contratos particulares.

Destacam, ainda, a obrigatoriedade de se realizar um projeto agrícola aprovado pelo Ministério da Agricultura, o que não foi realizado na situação em comento.

Discorrem acerca dos requisitos essenciais para a concessão pelo INCRA de autorização para aquisição ou arrendamento de imóveis rurais por pessoa estrangeira.

Registram que a propriedade resolúvel característica do instituto da alienação fiduciária em garantia se torna automaticamente plena em caso de inadimplemento.

Aduzem que o STF, na Ação Originária n. 2463, reiterou a constitucionalidade da Lei n. 5.709/71, não podendo, portanto, os requisitos nela previsto serem afastados.

Deblateram que, conquanto aleguem os agravantes que não possuem intenção de adquirir a propriedade em debate, *“não se trata, in casu, de interpretação ampliativa da Lei 5.709/1971 para incluir a proibição de constituição de alienação fiduciária de imóveis rurais a estrangeiros, como quer fazer parecer o Fundo Agravante, mas sim de correta aplicabilidade do já vertido na lei, uma vez ser a alienação fiduciária modalidade de aquisição da propriedade do imóvel”*.

Argumentam que, sendo nula a aquisição, nula também é a garantia, em virtude da impossibilidade de os agravantes, enquanto credores estrangeiros, adquirirem a propriedade de imóvel rural brasileiro. Portanto, os agravantes submetem-se aos efeitos da recuperação judicial

na qualidade de credores quirografários.

Pleiteiam, ao final, o conhecimento e desprovimento do recurso.

A Administradora Judicial oferta manifestação no evento n. 14, no sentido do desprovimento da insurgência, para a manutenção da decisão recorrida.

O despacho acostado ao evento n. 28 determinou o retorno dos autos à Secretaria desta Câmara Cível para aguardar o final processamento do agravo de instrumento de protocolo n. 5259852.30.2018.8.09.0000, no qual a parte ora agravada recorre da mesma decisão atacada no presente recurso, para julgamento simultâneo, evitando-se a prolatação de decisões conflitantes, determinando, ainda, o apensamento dos autos dos dois agravos de instrumento.

Pois bem.

Cinge-se o cerne da insurgência na validade da cláusula de garantia prestada pelas agravadas nos contratos firmados entre as partes, consubstanciada na alienação fiduciária de imóveis aos agravantes.

In casu, verifica-se que as partes firmaram contrato de financiamento (Export Prepayment Finance Agreement) no valor de US\$ 8.000.000,00 (oito milhões de dólares) e, posteriormente, contrato para empréstimo adicional (First Amendment to the Export Prepayment Finance Agreement) no valor de US\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de dólares), resultando em um empréstimo total de US\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de dólares).

Para a obtenção dos referidos empréstimos, as partes celebraram contratos particulares de alienação fiduciária de bens imóveis e móveis fungíveis, estes últimos objeto de discussão no presente recurso.

Prevê o artigo 49, § 3º da Lei nº 11.101/2005:

“Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

(...)

§ 3º Tratando-se de credor titular de posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de

irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial”.

Conforme se verifica da redação do artigo acima colacionado, nos contratos de alienação ou cessão fiduciária de crédito, demonstrada a titulação do crédito pelo proprietário fiduciário, os créditos deles decorrentes não se submetem aos efeitos da recuperação judicial.

Contudo, em se tratando de alienação fiduciária de imóveis a empresas com capital estrangeiro, certas considerações devem ser realizadas.

Prevê o artigo 190 da Constituição Federal que “*A lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.*”.

O artigo 23 da Lei n. 8.629/93 normatiza que:

“Art. 23. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971.

§ 1º Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, constantes da lei referida no caput deste artigo.

§ 2º Compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, como a aquisição ou o arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) módulos de exploração indefinida.”.

Por sua vez, a Lei n. 5.709/1971 estabelece restrições à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, por pessoas jurídicas autorizadas a funcionar no país e por pessoas

jurídicas brasileiras das quais participem pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, que tenham a maioria de seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

A propósito:

“Art. 1º. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

§ 1º Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

Art. 5º. As pessoas jurídicas estrangeiras referidas no art. 1º desta Lei só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.

§ 1º. Os projetos de que trata este artigo deverão ser aprovados pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente de desenvolvimento regional na respectiva área.

Art. 8º. Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública.

Art. 15. A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, é nula de pleno direito.”

Registre-se, por oportuno, que a constitucionalidade do referido ato normativo foi reconhecida nos autos da Ação Cível Originária n. 2.463, do Supremo Tribunal Federal, que, em sede de liminar, deferida pelo Ministro Marco Aurélio, suspendeu-se ato da Corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que considerava não recepcionado o artigo 1º, § 1º da

Lei n. 5.709/71 pela Constituição Federal, reafirmando sua presunção de constitucionalidade.

Ponderou o eminente Ministro que:

“(…)

A norma em jogo, embora controvertida no âmbito administrativo, não foi declarada inconstitucional pelo Supremo em processo objetivo. Ou seja, milita em favor do dispositivo a presunção de constitucionalidade das leis regularmente aprovadas pelo Poder Legislativo, tal como preconiza o Estado de Direito. É impróprio sustentar a não observância de diploma presumidamente conforme ao Diploma Maior com alicerce em pronunciamento de Tribunal local em processo subjetivo – mandado de segurança. Notem, a ressaltar essa óptica, que o ato atacado afastou a incidência, em apenas um Estado da Federação, de preceito de lei federal por meio da qual regulamentado tema inserido na competência da União – artigo 190 da Constituição Federal -, atentando contra o pacto federativo.

(…)

A soberania, além de fundamento da República Federativa do Brasil, também constitui princípio da ordem econômica, evidenciando o papel no arranjo institucional instaurado em 1988. Expressou-se preocupação com a influência do capital estrangeiro em assuntos sensíveis e intrinsecamente vinculados ao interesse nacional. Daí o tratamento diferenciado previsto no artigo 190 da Lei Básica da República:

(…).”

Referida decisão restou assim ementada:

“MEDIDA LIMINAR – AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS – RECEPÇÃO DO ARTIGO 1º, § 1º, DA LEI Nº 5.709/1971 – RELEVÂNCIA – DEFERIMENTO. (STF. ACO 2463 MC, Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO, julgado em 01/09/2016, publicado em PROCESSO ELETRÔNICO DJe-188 DIVULG 02/09/2016 PUBLIC 05/09/2016)

Assim sendo, a aquisição de imóveis rurais por empresas estrangeiras encontra-se condicionada à observância dos requisitos legais acima elencados, os quais, sem qualquer esforço, verifica-se não terem sido cumpridos no caso posto sob apreciação.

Contudo, na espécie, 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. Assim sendo, não há falar em equiparação dos institutos.

Com efeito, 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 n. 5.709/1971. Todavia, os requisitos nela previstos devem ser observados em caso de consolidação da propriedade no patrimônio dessas pessoas, em caso de inadimplemento da obrigação garantida e de conseqüente excussão do bem, ou para dação do direito eventual do fiduciante em pagamento da dívida garantida.

Nesse sentido, há, inclusive, projeto de lei em tramitação no Congresso Nacional, n. 6.525/2013, disciplinando que, *“na hipótese de inadimplência do devedor fiduciante, e sendo o credor estrangeiro, o cartório de registro de imóveis, notificado do fato, não poderá efetuar a consolidação da propriedade em nome do estrangeiro, o que poderia ser feito se o credor fosse brasileiro”*.

Em reforço ao entendimento ora defendido, dessume-se que a Lei n. 6634/1979, alterada pela Lei n. 13097/15, prevê, em seu § 4º, artigo 2º, a possibilidade de constituição de direito real de garantia em favor de instituição financeira, bem como a de recebimento de imóvel em liquidação de empréstimo, inclusive nos imóveis situados na faixa de fronteira.

A propósito:

“Art. 2º. - Salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, será vedada, na Faixa de Fronteira, a prática dos atos referentes a:

(...)

V - transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel;

(...)

§ 4º Excetua-se do disposto no inciso V, a hipótese de constituição de direito real de garantia em favor de instituição financeira, bem como a de recebimento de imóvel em liquidação de empréstimo de que trata o inciso II do art. 35 da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.”

Assim sendo, do que se extrai das explanações acima, é que, para a aquisição de imóvel rural por empresa estrangeira e para a consolidação da propriedade decorrente de alienação fiduciária em garantia por empresa estrangeira, devem ser observados os requisitos previstos na legislação de regência, notadamente na Lei n. 5.709/71, o que, reitere-se, não foi cumprido na situação em comento.

Contudo, não se afigura inválida cláusula contratual prevendo garantia mediante alienação fiduciária de imóvel a empresa estrangeira, como entendeu a magistrada **a quo**.

Dessa forma, não havendo nulidade nos contratos firmados entre os litigantes, o crédito dos agravantes não está submetido à recuperação judicial, nos termos do artigo 49, § 3º da Lei nº 11.101/2005.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. IMPUGNAÇÃO À RELAÇÃO DE CREDORES. CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA QUE À ÉPOCA DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL NÃO SE ENCONTRAVA REGISTRADO NO CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DO DOMICÍLIO DO DEVEDOR. NÃO SUJEIÇÃO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INTELECÇÃO DO ART. 49, § 3º DA LEI Nº 11.101/2005. PRECEDENTES DO STJ. 1. A alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, inclusive de títulos de crédito, possuem a natureza jurídica de propriedade fiduciária, não se sujeitando aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 49, § 3º, da Lei n. 11.101/2005. Precedentes desta Corte e do STJ. 2. A constituição da garantia fiduciária, oriunda de cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis e sobre títulos de crédito, dá-se a partir da própria contratação, independentemente do registro, sendo os créditos oriundos desses títulos excluídos dos efeitos da Recuperação Judicial. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO MANTIDA.” (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5156244-50.2017.8.09.0000, Rel. Sandra Regina Teodoro Reis, 6ª Câmara Cível,

julgado em 07/03/2018, DJe de 07/03/2018)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO. PRETENSÃO DE MANTER O DÉBITO PROVENIENTE DE CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO GARANTIDAS POR CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS NO QUADRO GERAL DE CREDORES. IMPOSSIBILIDADE. CRÉDITO DE NATUREZA EXTRACONCURSAL. NÃO SUJEIÇÃO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INTELECÇÃO DO ART. 49, § 3º DA LEI Nº 11.101/2005. PRECEDENTES DO STJ. HONORÁRIOS RECURSAIS. FIXAÇÃO. 1- A alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito, possuem a natureza jurídica de propriedade fiduciária, não se sujeitando aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/2005. 2- Não há falar em ofensa ao princípio da preservação da empresa, porquanto o intento da lei ao criar um mecanismo jurídico que permite a obtenção de empréstimos a juros mais baixos, é o de promover um ambiente propício ao desenvolvimento econômico, mormente em casos em que a ausência de lastro patrimonial, em regra, impossibilitava essa alternativa. 3- Honorários majorados, nos termos do artigo 85, §11, do CPC. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5220809-23.2017.8.09.0000, Rel. NELMA BRANCO FERREIRA PERILO, 4ª Câmara Cível, julgado em 05/02/2018, DJe de 05/02/2018)

Repise-se, por oportuno, que, malgrado não estar o crédito em apreço sujeito à recuperação judicial, em razão da validade da garantia prestada pelas agravadas, não é possível a consolidação da propriedade do imóvel rural em nome dos credores/agravantes, por não terem restado satisfeitos os requisitos exigidos pela Lei n. 5.709/71 para tanto, conforme acima explanado, motivo pelo qual impossível a observância do procedimento previsto na Lei n. 9.514/97 em sua integralidade, devendo, portanto, em caso de inadimplemento da dívida e oportunamente, ser o bem imóvel alienado fiduciariamente levado a hasta pública sem que seja registrado no nome dos credores, ora agravantes, podendo, ainda, os agravantes optarem por executarem os contratos firmados, posto títulos extrajudiciais.

A solução ora proposta já foi, inclusive, adotada em caso diverso, no qual o credor, impossibilitado de levar o bem a registro em Cartório, por ser empresa estrangeira, requereu a execução do contrato firmado com empresa brasileira, para levar o bem alienado

fiduciariamente a penhora. Naquela oportunidade, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ser “*possível a penhora almejada pela Empresa credora, ora agravante, desde que vedada a adjudicação ou arrematação da propriedade rural pela exequente, ora agravante, ante a restrição prevista na referida Lei nº 5.709/71 e no Parecer CGU/AGU nº 01/2008 RVJ à aquisição de propriedade de imóvel rural pela Empresa exequente.*”.

A propósito:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Executivo Extrajudicial consistente em Escritura Pública de Confissão de Dívida com garantia de alienação fiduciária sobre imóvel rural. Empresa exequente que detém maioria de seu capital formado por Empresas estrangeiras, que foi impedida de consolidar a propriedade fiduciária da área recebida em garantia, como credora da dívida confessada. Pedido judicial, pela via da Execução, para a penhora do imóvel rural. Deferimento da constrição sobre os direitos do devedor executado sobre o bem. INCONFORMISMO da Empresa exequente deduzido no Recurso. ACOLHIMENTO. Possibilidade de praxeamento do imóvel rural em Hasta Pública, com alienação para terceiro e a quitação do saldo devedor contratual com o produto dessa alienação. Penhora almejada que não configura aquisição da propriedade de imóvel rural pela Empresa exequente, desde que vedada a adjudicação ou arrematação do imóvel pela exequente, "ex vi" da Lei nº 5.709/71 e do Parecer CGU/AGU nº 01/2008 RVJ. Decisão reformada, com observação. RECURSO PROVIDO.” (TJSP. Agravo de Instrumento 2017960-08.2018.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2018; Data de Registro: 30/05/2018)

Referida providência, conquanto peculiar, é a mais adequada para a solução da controvérsia posta sob apreciação e visa buscar a máxima otimização da norma de regência da matéria, efetivando-a até onde for possível atingir ao máximo a vontade legislativa, sem sacrificar outros direitos igualmente protegidos.

Ora, as empresas agravadas, em recuperação judicial, contrataram milionário empréstimo, mediante garantia de alienação fiduciária de bem imóvel, não podendo agora, ao restarem inadimplentes, pretenderem a declaração de nulidade de garantia por elas ofertada, em nítida má-fé contratual.

De outro lado, conquanto credores, os agravantes, como empresas de capital estrangeiro, não podem ser proprietários de bem imóvel em território nacional sem a estrita observância da Lei n. 5.709/71, o que, na espécie, não restou cumprido.

Destarte, fazendo-se uma ponderação dos interesses envolvidos, tem-se que a melhor solução a ser dada ao caso em estudo é, de fato, considerar válida a garantia prestada pelas agravadas aos agravantes, sendo, contudo, vedado o registro do imóvel objeto dos contratos em nome dos credores/agravantes, devendo ser adotadas outras providências para a alienação do bem, em caso de inadimplemento da dívida.

Ao teor do exposto, **conheço do recurso de agravo de instrumento e dou-lhe provimento**, para julgar procedente a impugnação de crédito apresentada pelos agravantes, declarando válida a cláusula de garantia de alienação fiduciária de imóvel prestada pelas agravadas em favor dos recorrentes e, por consequência, excluir a quantia de U\$ 30.506.289,11 (trinta milhões, quinhentos e seis mil, duzentos e oitenta e nove dólares e onze centavos de dólar) da recuperação judicial, por ser o crédito de natureza extraconcursal.

Registre-se, por oportuno, que é vedado o registro do imóvel objeto dos contratos em nome dos credores/agravantes, devendo ser adotadas outras providências para a alienação do bem, em caso de inadimplemento da dívida.

Deixo de inverter os ônus sucumbenciais, posto fixados em desfavor das agravadas em sua integralidade.

Comunique-se ao juízo de origem, para conhecimento e cumprimento do que restou decidido por este Tribunal de Justiça.

É como voto.

Goiânia, 19 de fevereiro de 2019.

Des. CARLOS ALBERTO FRANÇA

RELATOR

Agravo de Instrumento nº 5166595.48.2018.8.09.0000

Comarca de Goianésia

Agravantes: Amerra Agri Fund II, LP e outros

Agravadas: Usina Goianésia S/A e outras

Administradora Judicial: DUX Administração Judicial S/S Ltda

Relator: Desembargador Carlos Alberto França

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos de Agravo de Instrumento nº **5166595.48.2018.8.09.0000**, da Comarca de Goianésia, figurando como agravantes **Amerra Agri Fund II, LP e outros** e como agravadas **Usina Goianésia S/A e outras**.

ACORDAM os integrantes da Quarta Turma Julgadora da Segunda Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, em conhecer do agravo de instrumento e dar-lhe provimento, nos termos do voto do Relator, proferido na assentada do julgamento e que a este se incorpora.

Votaram, além do Relator, os Desembargadores **Amaral Wilson de Oliveira** e **Ney Teles de Paula**.

Presidiu o julgamento o Desembargador **Amaral Wilson de Oliveira**.

Esteve presente à sessão o Doutor **Waldir Lara Cardoso**, representando a Procuradoria-Geral de Justiça.

Goiânia, 19 de fevereiro de 2019.

Des. CARLOS ALBERTO FRANÇA

R E L A T O R