PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO

RENATO BURANELLO, MARCELO WINTER*

A criação do Patrimônio Rural em Afetação (PRA) foi uma das grandes inovações da chamada 'Nova Lei do Agro'. No entanto, restam muitas dúvidas sobre a sua constituição e a segurança para as operações financeiras. Nesse ponto, a área indicada no PRA não se submete aos efeitos da recuperação judicial ou da falência do proprietário.

A LEI nº 13.986, de 7 de abril de 2020, chamada de "Nova Lei do Agro" – derivada da Medida Provisória nº 897, de 2 de outubro de 2019, mais conhecida como MP do Agro –, criou uma série de medidas que outorgaram mais segurança, celeridade e transparência às operações financeiras no setor.

Uma das grandes inovações foi a criação do PRA, em que o proprietário de imóvel rural submete o seu imóvel rural ou uma fração dele ao regime de afetação. Esse instituto serve de garantia a uma operação de crédito firmada por meio de Cédula de Produto Rural (CPR) ou Cédula Imobiliária Rural (CIR). O imóvel ou a fração dele não poderão ser acessados por credores diversos, salvo em caso de dívidas trabalhistas, fiscais e previdenciárias.

Apesar da novidade para o agro, o regime de afetação patrimonial já é

OBJETIVOS PRINCIPAIS DO PRA

- Permitir o fracionamento do imóvel rural, haja vista ser muito comum no setor de operação de crédito garantida por imóvel com valor muito superior ao valor da dívida garantida;
- Blindar a área afetada de outras dívidas do proprietário rural de forma a gerar mais segurança jurídica às operações no setor.



SHUTTERSTOCK

amplamente utilizado em operações de incorporações imobiliárias, de acordo com a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, com certas distinções.

Trata-se, portanto, de uma modalidade de garantia vinculada a uma CPR ou uma CIR. Assim, não há de se falar que a constituição do PRA, para ser efetiva e exequível, demanda outra forma de garantia real imobiliária, como alienação fiduciária de bem imóvel ou hipoteca. O PRA, por si só, já tem o condão de assegurar o cumprimento das obrigações assumidas na CPR ou na CIR, sob risco de excussão da área afetada nos termos disciplinados na Nova Lei do Agro.

Entendemos tratar-se de um direito real, uma vez que a sua tipicidade vem da lei que a distingue das características da hipoteca ou da alienação fiduciária de imóvel. Além disso, o seu vínculo estabelece-se sobre um bem, e não em uma relação pessoal. Por fim, recentemente, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) avaliou a natureza jurídica da multipropriedade e declarou que o rol de direitos reais elencados no Código Civil é meramente exemplificativo.

CONSTITUIÇÃO DO PRA

A constituição do PRA deverá ser realizada por meio de um requerimento do proprietário rural junto ao cartório de registro de imóveis onde a área a ser afetada estiver localizada, mediante escritura pública ou instrumento particular. O pedido deve estar devidamente instruído com as coordenadas dos vértices definidores dos limites do patrimônio afetado, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB) e com precisão posicional adotada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) para certificação do imóvel perante o Sistema de Gestão Fundiária (Sigef/Incra).

Sobre as restrições, de acordo com o art. 8º da Nova Lei do Agro, fica vedada a constituição de PRA incidente sobre: (i) um imóvel já gravado por hipoteca, alienação fiduciária de coisa imóvel ou outro ônus real; (ii) uma pequena propriedade rural; (iii) uma área de tamanho inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento (o que for menor); ou (iv) um imóvel que seja bem de família.

Adicionalmente, é importante ressaltar que o PRA vinculado à CIR só pode ser constituído pelo proprietário rural devedor desse tipo de Cédula, e não por um terceiro garantidor. No caso do PRA, parece-nos que, para garantir CPR, não há qualquer objeção e/ou impedimento legal para um terceiro.

Em caso de descumprimento das obrigações garantidas pelo PRA, assumidas via CPR ou CIR, o credor poderá exercer de imediato o direito à transferência, para a sua titularidade, do registro da propriedade da área rural que constitui o PRA, ou da sua fração, vinculado à CPR ou à CIR no cartório de registro de imóveis correspondente, nos termos do *caput* do art. 28 da Nova Lei do Agro.

Como deverá se demonstrar mais comum, o oficial de registro de imóveis, à custa do beneficiário final, deverá efetuar, acerca do referido patrimônio constituído sobre fração específica, o imediato desmembramento e estabelecer a matrícula própria correspondente, já em nome do beneficiário final.

Apesar de a Nova Lei do Agro não exigir expressamente a prévia notificação do proprietário rural para a transferência da propriedade da área rural, entendemos que é necessária a notificação, pois aplicam-se à referida transferência todas as regras elencadas nos arts. 26 e 27 da Lei n° 9.514, de 20 de novembro de 1997, que são aplicáveis à alienação fiduciária de bens imóveis.

Após a transferência, o credor deverá submeter o imóvel rural ou a sua fração específica aos procedimentos de excussão previstos no art. 27 da Lei 9.514/97, incluindo os atos de praceamento, com a única distinção de que, caso o valor obtido com o leilão não seja suficiente para saldar a dívida garantida pelo PRA, o credor poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente do seu crédito, conforme estabelecido no § 3° do art. 28 da Nova Lei do Agro.

Conforme destacado, a área afetada, no PRA, não se submete aos efeitos da recuperação judicial ou da falência do proprietário como no caso dos créditos assegurados por garantias de natureza fiduciária. Esse entendimento está em absoluta consonância com as finalidades de criação da Nova Lei do Agro, quais sejam, de fomentar e gerar mais segurança jurídica para as operações financeiras no agronegócio junto aos mercados financeiro e de capitais. ■

PRINCIPAIS REQUISITOS PARA A CONSTITUIÇÃO DO PRA

- Comprovação da inscrição do imóvel no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR) e no Cadastro Ambiental Rural (CAR);
- Comprovação das regularidades fiscal, trabalhista e ambiental;
- Apresentação de solicitação de registro do PRA devidamente instruída com os documentos exigidos no art. 12 da Nova Lei do Agro.

*Sócios do VBSO Advogados