

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE PRESBITERANA MACKENZIE

LUCAS GIMENEZ DE SOUZA RUIZ LOPEZ

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL PARA CREDOR ESTRANGEIRO

SÃO PAULO

2022

LUCAS GIMENEZ DE SOUZA RUIZ LOPEZ

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito para obtenção do título de Bacharel no Curso de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Orientador: Prof. Dr. Ricardo Pedro Guazzelli Rosario.

SÃO PAULO

2022

LUCAS GIMENEZ DE SOUZA RUIZ LOPEZ

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL PARA CREDOR ESTRANGEIRO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito para obtenção do título de Bacharel no Curso de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Aprovado em: ____/____/____

BANCA EXAMINADORA

Examinador(a):

Examinador(a):

Examinador(a):

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, a Deus, pela minha vida, por ter permitido que eu tivesse saúde e determinação para realização deste trabalho, como também ter permitido que eu ultrapassasse todos os obstáculos encontrados ao longo destes cinco anos de estudos.

Aos meus pais Miriam e Luiz Carlos, e à minha irmã Bárbara, que sempre me apoiaram e incentivaram em todos os sentidos durante essa caminhada, em especial à minha amada mãe, que sempre me deu suporte, me incentivou a seguir os meus sonhos, esteve ao meu lado nos altos e baixos, e nunca deixou de acreditar em mim e no meu potencial, bem como não envidou esforços para eu cursar Direito na Universidade Presbiteriana Mackenzie.

A toda minha família, que sempre estiveram na torcida e sempre acreditaram em mim, em especial à minha querida avó Mercedes, e aos meus queridos familiares Melce, Maria Ligia, Marco Aurélio, Flávia, Renata e à minha prima Jaqueline, que me instruiu e encorajou a cursar Direito e sempre esteve comigo durante todo o percurso.

Aos meus colegas de curso, com quem convivi intensamente durante os últimos anos, pelo companheirismo e pela troca de experiências, que me permitiram crescer não só como pessoa, mas também como formando, em especial ao Diego Cirillo, grande parceiro que esteve ao meu lado desde o primeiro dia e, desde então, percorreu essa trajetória junto a mim, sendo certo que essa parceria foi de suma importância para concluirmos juntos o curso.

A todos os meus colegas da equipe de Bancário e Financeiro do escritório Santos Neto Advogados, especialmente aos meus amigos Donato Penetta e Kyu Hyun Kim, que tiveram paciência e me apoiaram durante esse caminho.

À Universidade Presbiteriana Mackenzie, em especial ao Corpo Docente, pelo ensino de qualidade e por todos os ensinamentos durante os cinco anos de curso, que foram essenciais para minha formação acadêmica e profissional.

E, por fim, ao meu querido orientador Prof. Dr. Ricardo Pedro Guazzelli Rosario, pela paciência e auxílio prestado durante a elaboração deste trabalho.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL PARA CREDOR ESTRANGEIRO

Lucas Gimenez de Souza Ruiz Lopez¹

Resumo: O presente artigo tem como objetivo analisar o instituto da alienação fiduciária, criada pela Lei 9.514/97, em especial a alienação fiduciária de imóvel rural, bem como os conceitos de propriedade plena e resolúvel. A partir disto, analisar as discussões acerca de alienar fiduciariamente imóveis rurais para credor estrangeiro, pois durante muito tempo esse assunto foi discussão no âmbito do Direito Imobiliário, uma vez que a lei deixava lacunas e criou restrições em relação à aquisição de imóvel rural por estrangeiros. Dito isto, é objeto do presente artigo analisar também as novas disposições trazidas pela Lei 13.986/20, popularmente chamada como Nova Lei do Agro e que, após a pesquisa sobre o tema, chega-se à conclusão de que esta nova lei tornou possível a alienação fiduciária de imóvel rural para credor estrangeiro.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária; Imóvel Rural; Credor Estrangeiro; Nova Lei do Agro.

Abstract: This article aims to analyze the fiduciary lien institute, created by Law 9.514/97, in particular the fiduciary lien of rural property, as well as the concepts of full and resolvable property. From this, to analyze the discussions about the fiduciary lien of rural properties to a foreign creditor, because for a long time this subject was discussed in the scope of Real Estate Law, since the law left gaps and created restrictions in relation to the acquisition of rural property by foreigners. That said, it is the object of this article to also analyze the new provisions brought by Law 13.986/20, popularly called the New Agricultural Law which, after research on the subject, it is concluded that this new law made possible the fiduciary lien of rural property to foreign creditor.

Keywords: Fiduciary Lien; Rural Property; Foreign Creditor; New Agricultural Law.

¹ Graduando em Direito na Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Sumário: 1. Introdução. 2. Alienação Fiduciária de Bem Imóvel. 2.1. Conceito. 2.2. Extinção da propriedade fiduciária em garantia. 3. Imóvel Rural. 4. Alienação Fiduciária de Imóvel Rural. 4.1. Transferência da propriedade. 4.2. Faixa de fronteira. 5. Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros. 5.1. Regime Jurídico. 5.1.1. Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971. 5.1.1.2. Registro no Cartório de Registro de Imóveis. 5.1.2. Parecer nº LA-01/10 da AGU. 5.1.3. Lei nº 13.986, de 07 de abril de 2020. 6. Conclusão. 7. Referências Bibliográficas.

1. INTRODUÇÃO

No ramo do Direito Imobiliário, e no que concerne ao agronegócio, é certo que durante muito tempo houve uma discussão sobre a aquisição e alienação fiduciária de imóveis rurais por estrangeiros. Dessa forma, a Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971 (“**Lei 5.709/71**”) foi criada para regular a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira.

A referida lei foi promulgada em meio ao regime militar da época, num cenário de incertezas políticas que o país vivenciava, e muitas eram as supostas justificativas em relação à adoção de políticas para restringir o acesso de estrangeiros à terra nacional, pois os legisladores entendiam que os estrangeiros que viessem investir no país colocavam em risco a soberania nacional, e por isso restrições a eles deveriam ser impostas.

Considerando que, na época, essa discussão tinha um viés político, as interpretações acerca das imposições trazidas pela lei variaram com o passar dos anos, e tais mudanças na lei e as consequentes incertezas fizeram com que houvessem impactos negativos no fluxo de investimentos no setor agropecuário brasileiro, tendo em mente que os investidores estrangeiros não possuíam uma segurança jurídica para realizar estas negociações no país.

Diante disso, tais restrições foram aplicadas ao credor estrangeiro em relação à aquisição de imóvel rural e, nesse momento, em paralelo, uma outra discussão era debatida entre os doutrinadores e estudiosos do assunto: a questão da alienação fiduciária de imóvel rural em favor de estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira, pois muitas eram as lacunas deixadas na lei.

De fato, a Lei 5.079/71 regulava sobre a aquisição do imóvel rural, e não em relação à alienação fiduciária e, com isso, muito veio sendo discutido durante os anos. O debate se

dava, principalmente, em relação à transferência da propriedade, uma vez que a aquisição de um bem imóvel dá ao adquirente o direito de usar, fruir e dispor do bem, ou seja, há a transferência da propriedade plena. Por outro lado, a alienação fiduciária transfere ao credor a propriedade resolúvel do bem imóvel em garantia, sendo certo que este não possui posse direta do imóvel.

A lei não era clara quanto à esta questão, e muitas alterações nela foram impostas durante os anos e, após muitas discussões e diversas interpretações acerca das leis anteriores, foi promulgada, em 07 de abril de 2020, a Lei nº 13.986 (“**Lei 13.986/20**”), também conhecida popularmente como a Nova Lei do Agro, que aparece com um texto que viria a pôr fim nas restrições impostas ao credor estrangeiro ou de nacional com controle estrangeiro, em relação à aquisição e alienação de imóvel rural ao estrangeiro.

Neste sentido, o presente artigo irá discutir o instituto da alienação fiduciária, em relação ao bem imóvel rural, bem como irá analisar as leis instituídas ao longo dos anos e suas interpretações, para verificar a possibilidade de aquisição e alienação fiduciária de imóvel rural a credores estrangeiros.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

2.1 Conceito

De acordo com os ensinamentos de Melhim Namem Chalhub², o instituto da alienação fiduciária de bens imóveis está previsto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“**Lei 9.514/97**”), e veio suprir importante lacuna do sistema de garantias do direito brasileiro, dotando o ordenamento de instrumento que permite sejam as situações de mora, nos financiamentos imobiliários e nas operações de crédito com garantia imobiliária, a exemplo do que há muito se verifica no âmbito dos financiamentos de bens móveis.

Adicionalmente, de acordo com José de Mello Junqueira³:

“a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel se constitui pela transferência feita pelo devedor ao credor, da propriedade resolúvel e da posse indireta de um imóvel, para garantia de seu débito, resolvendo-se o direito do adquirente com o pagamento da dívida garantida, retornado o alienante à sua situação de domínio pleno da coisa”.

² Melhim Namem Chalhub. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. Rio de Janeiro: Forense, 7.ed, 2021, p.305.

³ José de Mello Junqueira. *Alienação fiduciária de coisa imóvel*. Porto Alegre: Fabris, 1998, p.16.

Conforme previsão no artigo 22 da Lei 9.514/97 e, em conformidade com o conceito acima, a alienação fiduciária de bem imóvel é definido como sendo o “negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, de propriedade resolúvel de coisa imóvel”⁴.

Ainda, de acordo com os ensinamentos de Afranio Carlos Camargo Dantzger⁵, “verifica-se, ainda, que a alienação fiduciária de imóvel é um negócio jurídico por si único, ainda que complexo, pelo qual a alienação da propriedade é limitada pela finalidade própria do negócio, que é a garantia de um crédito”.

Assim, o legislador apropriou-se do mecanismo da propriedade resolúvel para permitir a restituição obrigatória e imediata do domínio ao fiduciante quando se concretizar a condição, que nada mais é do que o cumprimento da obrigação de pagar a dívida.

Sendo assim, a alienação fiduciária de bem imóvel deve ser entendida como o contrato pelo qual há a transmissão do bem resolúvel para garantir o cumprimento de uma obrigação principal.

Em resumo, uma propriedade limitada é transferida para o credor fiduciário, enquanto o devedor fiduciário mantém a posse direta do bem até o término do contrato, com o pagamento integral da dívida, quando o imóvel retornará ao seu patrimônio.

De certa forma, pode-se considerar que o dispositivo, no sentido de alienação fiduciária, acaba por proteger e privilegiar as instituições financeiras e construtoras em detrimento do devedor, permitindo mecanismos mais eficientes de resgate do valor emprestado do que o oferecido pelas garantias tradicionais.

Além disso, a lei que regula esta garantia não tem significado restritivo, permitindo que a propriedade fiduciária de bens imóveis seja constituída para garantir quaisquer obrigações. Dessa forma, conforme disposto no §1º do artigo 22 da lei supracitada, a alienação fiduciária pode ser contratada por qualquer pessoa física ou jurídica, não sendo exclusiva das entidades que atuam no sistema de financiamento imobiliário⁶.

⁴ BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 14h21min).

⁵ Afranio Carlos Camargo Dantzger. *Alienação fiduciária de bens imóveis*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2010, p.52.

⁶ Melhim Namem Chalhub. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. Rio de Janeiro: Forense, 7.ed, 2021, p.305.

Ainda, importante destacar que, além do devido registro do título de garantia junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente da comarca onde se localiza o imóvel, a validade da alienação fiduciária de bem imóvel está subordinada à verificação de algumas formalidades que estão previstas no artigo 24 da Lei 9.514/1997, que devem constar expressamente de instrumento contratual escrito, público ou privado, quais sejam:

- I - valor do principal da dívida;
- II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito;
- III - a taxa de juros e os encargos incidentes;
- IV - cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;
- V - cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
- VI - indicação, para efeito de venda em leilão público, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; e
- VII - cláusula dispondo sobre os procedimentos de leilão público, conforme estipulado no artigo 27 da Lei 9.514/97”.

2.2 Extinção da propriedade fiduciária em garantia

De acordo com o previsto na Lei 9.514/97, a propriedade fiduciária em garantia é extinta de duas formas. A primeira delas seria pelo pagamento da dívida pelo devedor fiduciante. A segunda forma, por sua vez, seria a extinção pela execução da garantia pelo credor fiduciário em caso de inadimplemento da obrigação principal⁷.

Em relação à primeira forma, entende-se que, cumprida a obrigação principal, resolve-se a propriedade resolúvel do credor fiduciário de pleno direito, sem a necessidade de qualquer declaração de vontade daquele. Para isso, deverá ser feita averbação de quitação no cartório competente, conforme obrigação estabelecida no artigo 25 da aludida lei, na qual irá possuir efeito meramente probante.

Na segunda forma, caso haja inadimplemento da obrigação principal, integral ou parcial, por parte do devedor fiduciante, o credor fiduciário poderá promover a execução da garantia através da alienação em leilão.

Descumprida a obrigação, o credor deverá notificar pessoalmente o devedor, por meio do Cartório de Registro de Imóveis da comarca competente, concedendo-lhe o prazo de 15 (quinze) dias para pagamento da parcela vencida e das demais vencíveis durante o procedimento, conforme previsto no parágrafo 1º, do artigo 26, da Lei 9.514/97.

⁷ Melhim Namem Chalhub. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. Rio de Janeiro: Forense, 7.ed, 2021, p.70.

Neste caso, entra aqui o procedimento de consolidação dos bens imóveis do devedor fiduciário, que será processado extrajudicialmente, perante o Cartório de Registro de Imóveis, regido pelos artigos 26 e 27 da lei supracitada.

3. IMÓVEL RURAL

De acordo com o previsto no artigo 4º da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964⁸, o conceito de imóvel rural consiste no “prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial”.

Analisando o texto do artigo, verifica-se que não é estabelecida qualquer exigência quanto às dimensões necessárias para o imóvel se enquadrar na definição legal, sendo certo que, de acordo com os ensinamentos trazidos por Valdemar Pereira da Luz:

“[...] o legislador criou a figura do imóvel rural virtual ou em potencial, isto é, aquele que no futuro possa destinar-se às atividades elencadas. Induvidosamente um contrassenso, pois o requisito da atualidade não poderia, em hipótese alguma, ser dispensado. Ou o imóvel é rural, por ser explorado, ou não é rural, por falta de exploração”⁹.

A princípio, uma das principais diferenças entre o imóvel rural e urbano seria em relação às condições produtivas da propriedade. No caso em questão, um imóvel rural tende a ocupar uma área de terra propícia para a produção.

Considerando que a principal característica do imóvel rural está na destinação à produção, de acordo com Arnaldo Rizzardo¹⁰, “o imóvel que interessa ao direito agrário é aquele visto como “bem produtivo”, não como um mero “bem patrimonial”. Ou seja, a terra rural que forma o imóvel rural não é considerada um mero bem a ser contabilizado no patrimônio de uma pessoa ou de uma empresa, mas é apresentada como um meio de produção sujeito ao bem comum, ao cumprimento de sua função social”.

Além disso, importante se atentar às características jurídicas das propriedades. Para o imóvel rural, que prescinde de cadastro rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (“**INCRA**”), há o pagamento do Imposto Territorial Rural (“**ITR**”).

⁸ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm> (Acesso em: 08 de maio de 2022, às 01h59min).

⁹ Valdemar Pinto da Luz. *Curso de Direito Agrário*. Porto Alegre: DC Luzzatto, 2ª ed., 1996, p.22.

¹⁰ Arnaldo Rizzardo. *Direito do Agronegócio*. 5ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.25.

Conforme previsto no artigo 15 do Decreto-Lei nº 57, de 18 de novembro de 1966¹¹, “o disposto no artigo 32 da Lei 5.172, de 25.10.1966, não abrange o imóvel que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, incidindo assim, sobre o mesmo, o ITR e demais tributos com o mesmo cobrados”, sendo, neste caso, o ITR exigível para o imóvel rural.

Ainda, Arnaldo Rizzardo¹² nos ensina o seguinte acerca do tema:

“A imposição do atendimento de, pelo menos, dois dos requisitos do §1º art. 32 da Lei 5.172/1966, visa à finalidade de se transformar em urbano o imóvel rural, e não para a incidência do imposto municipal. Mesmo que se der a alteração, para efeitos de definição do imposto, vale a destinação do imóvel, ou a finalidade que for dada”.

Em complemento, de acordo com Elisabete Maniglia¹³, “o termo rural, muito embora na concepção jus agrarista seja visto como algo estatístico e, na moderna visão, ser mais apropriado o termo agrário, ligado ao dinamismo, prepondera ainda a denominação imóvel rural”. Dessa forma, ficam excluídos da definição de imóvel rural aqueles que não atendam os requisitos citados acima, quais sejam, cadastro no INCRA e pagamento de ITR, bem como aqueles imóveis que, mesmo localizados em zona rural, não tem destinação agrária.

4. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL

Como analisado anteriormente, a alienação fiduciária de bem imóvel tem sua previsão na Lei 9.514/97, e nela não é feita nenhuma distinção entre imóveis urbanos ou rurais, portanto, para os imóveis localizados nas zonas rurais, são observados os mesmos procedimentos previstos na lei.

Para os chamados imóveis rurais, em resumo, o produtor rural, proprietário do bem que servirá de garantia (devedor fiduciante), transfere a propriedade ao credor fiduciário de maneira resolúvel, ou seja, até que a dívida seja paga. Após isso, assim que o débito for quitado, a garantia deixa de existir e a propriedade continua a pertencer ao produtor. Ocorrendo inadimplemento, deverão ser verificados os procedimentos previstos nos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97.

¹¹ BRASIL. Decreto-Lei nº 57, de 18 de novembro de 1966. Altera dispositivos sobre lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, institui normas sobre arrecadação da Dívida Ativa correspondente, e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0057.htm> (Acesso em: 08 de maio de 2022, às 02h09min).

¹² Arnaldo Rizzardo. *Direito do Agronegócio*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.28.

¹³ Elisabete Maniglia. *O Direito Agrário na Constituição – Atendimento da função social pelo imóvel rural*. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p.35.

Para a formalização da garantia, será feito o contrato de alienação fiduciária, que será firmado entre devedor fiduciante e o credor fiduciário, vinculando determinada obrigação (seja de pagamento de quantia determinada ou de entrega de produtos rurais) à garantia de alienação fiduciária de determinado bem imóvel, devendo o contrato ser averbado à respectiva matrícula.

A intenção do credor fiduciário é, aproveitando-se das vantagens que o instituto da alienação fiduciária lhe garante, monetizar o bem oferecido em garantia e, em última instância, recuperar seu crédito inadimplente. Portanto, entende-se que as restrições impostas aos estrangeiros, previstas na Lei 5.709/71¹⁴, não seriam aplicáveis às garantias fiduciárias sobre imóveis, ainda que rurais.

4.1 Transferência da propriedade

Como dito anteriormente, de acordo com o previsto no artigo 22 da Lei 9.514/97, a alienação fiduciária consiste na transferência da propriedade resolúvel do bem imóvel em garantia. Entende-se que a propriedade é resolúvel quando o título de aquisição está subordinado a uma condição resolutiva ou ao advento do termo.

Em sua clássica obra, Clóvis Beviláqua nos ensina:

“A propriedade resolúvel, ou revogável, é a que, no próprio título da sua constituição, encerra o princípio que a tem de extinguir, realizada a condição resolutória, ou advindo o termo extintivo, seja por força de declaração da vontade, seja por força de lei”¹⁵.

Importante destacar que a alienação fiduciária não tem por objetivo transferir a propriedade plena do bem imóvel, mas sim a propriedade resolúvel, conforme previsão acima, sendo que esta última é também referida como propriedade fiduciária em garantia.

O proprietário fiduciário adquire o imóvel considerado qualificado com o único propósito de constituir uma garantia vinculada, assim, ao cumprimento de uma obrigação principal. Assim sendo, o credor fiduciário não tem intenção de exercer o controle sobre a caução, nem dela utilizar ou dela extrair frutos, como ocorre no caso da propriedade plena, a

¹⁴ BRASIL. Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971. Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15709.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 21h09min).

¹⁵ Clóvis Beviláqua. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado*. 4. ed. São Paulo: 1933. v.3. p.190.

propriedade lhe é conferida apenas para assegurar a execução da garantia em caso de inadimplemento da obrigação principal.

Como propriedade resolúvel, o traço característico da propriedade fiduciária é o fato de sua extinção estar prevista no próprio título em que é pactuada sua constituição. Assim, o bem fiduciário em garantia fica subordinado à condição decorrente dessa finalidade, razão pela qual, cumprida a condição, pelo pagamento da dívida, o bem reverte definitivamente ao devedor fiduciante, ou, quando a condição é frustrada, por inadimplemento do fiduciante, a propriedade é consolidada em nome do credor fiduciário¹⁶.

Conforme entendimento de Lafayette Rodrigues Pereira, é a propriedade fiduciária resolúvel uma espécie de domínio que, “por virtude do título de sua constituição, é revogável ou resolúvel, fenômeno este que ocorre quando a causa da aquisição do domínio encerra em si um princípio ou condição resolutiva do mesmo domínio”¹⁷.

Ainda, Melhim Namem Chalhub¹⁸ nos ensina que:

“Enquanto perdurar o escopo para o qual foi constituída, a propriedade fiduciária, nesse interregno, importa na colocação do bem fiduciado fora do alcance dos demais credores do devedor-fiduciante. Igualmente, estará aquele bem, enquanto propriedade resolúvel do fiduciário, fora do alcance dos credores deste, só podendo vir a ser objeto de excussão por dívida do fiduciário se a propriedade vier a ser consolidada na pessoa deste”.

Em contrapartida, a propriedade plena é aquela entendida pelo direito romano como una, exclusiva e absoluta. Tal como definido no artigo 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“**Código Civil**”)¹⁹, esta espécie de propriedade confere ao proprietário a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Pelos ensinamentos de Maria Helena Diniz²⁰, a propriedade plena não se esgota nos direitos conferidos ao proprietário, mas implica na assunção de diversas obrigações, como o uso do bem conforme sua função social, o pagamento dos respectivos tributos, deveres sanitários e ambientais.

¹⁶ Melhim Namem Chalhub. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. Rio de Janeiro: Forense, 7 ed, 2021, p.310.

¹⁷ Lafayette Rodrigues Pereira. *Direito das coisas*. Edição histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977, p. 113.

¹⁸ Melhim Namem Chalhub. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. Rio de Janeiro: Forense, 7 ed, 2021, p.310.

¹⁹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 15h30min).

²⁰ Maria Helena Diniz. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 20ª ed., 2004, p.110-111.

Além disso, o entendimento da diferença entre as propriedades plena e resolúvel é trazida em uma recente alteração do Código Civil²¹, onde a redação do artigo 1.367, que dispõe sobre a propriedade fiduciária, foi alterada para assinalar a inconformidade existente entre a propriedade plena e a propriedade fiduciária, conforme segue:

“Art. 1.367. - A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231”²².
(grifo nosso)

Em complemento, Flávio Tartuce nos ensina o que segue:

“O Código Civil restringe-se a tratar da propriedade fiduciária de bens móveis, prevendo no seu art. 1.361 que se considera fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor. (...)
Por outra via, a Lei 9.514/1997 trata da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, enunciando o seu art. 1.º que “A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel” (...)²³.

De forma concisa, a propriedade será plena quando estiverem concentrados todos os atributos da propriedade – uso, gozo, disposição e reivindicação – além do fato de que o bem compõe o patrimônio do adquirente, onde este poderá (i) usar o bem para garantir qualquer uma de suas obrigações; (ii) criar, sobre o bem, ônus de qualquer natureza; e (iii) dispor do bem a qualquer tempo.

A propriedade resolúvel, por outro lado, é aquela que se resolve, ou seja, tem um dia certo de término. Nela, não é permitido que o credor fiduciário use o bem, ou mesmo detenha sua posse direta, sendo certo que o devedor fiduciante ainda permanecerá com o direito de usar, fruir e gozar do bem.

Além disso, o credor fiduciário não pode usar a propriedade para garantir suas obrigações, além do fato de não poder constituir qualquer ônus sobre a propriedade. Ademais, o credor fiduciário não poderá dispor do bem dado em garantia e deverá aliená-lo, em caso de inadimplemento, a fim de amortizar as obrigações resultantes da garantia.

²¹ Promovida pela Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014.

²² BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 15h30min).

²³ Flávio Tartuce. *Direito Civil: Direito das Coisas*. 13ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v.4, p. 204.

4.2 Faixa de fronteira

A Lei nº 6.634, de 02 de maio de 1979 (“**Lei 6.634/79**”), que é regulamentada pelo Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980, e cujo teor foi ratificado pela Magna Carta, no parágrafo 2º do artigo 20, dispõe sobre a chamada Faixa de Fronteira. Tal região tem por objetivo a defesa do território nacional incluindo questões ambientais e inerentes à própria população existentes nesta zona.

Segundo o artigo 1º da Lei 6.634/79, “é considerada área indispensável à Segurança Nacional a faixa interna de 150 quilômetros de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, definida como Faixa de Fronteira”.

A referida lei, em seu artigo 2º, inciso V, prevê que, “salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, será vedada, na Faixa de Fronteira, a prática dos atos referentes a transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel”.

No entanto, foi introduzida, pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 e, posteriormente, pela Lei 13.986/20, importante exceção a tal impedimento, que assim ficou prevista no parágrafo 4º do referido artigo 2º:

“§ 4º Excetuam-se do disposto nos incisos V e VI do caput deste artigo a hipótese de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária, em favor de pessoa jurídica nacional ou estrangeira, ou de pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que residam ou tenham sede no exterior, bem como o recebimento de imóvel rural em liquidação de transação com pessoa jurídica nacional ou estrangeira por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de outra forma. (Redação dada pela Lei nº 13.986, de 2020)”.

Como pode-se observar, a alteração aqui discutida reforçou a necessidade de um tratamento diferenciado pela legislação brasileira em relação à propriedade plena e aos direitos reais de garantia consolidados na propriedade fiduciária em garantia.

Assim sendo, mesmo se tratando especificamente de imóveis situados em áreas de fronteira, a Lei 6.634/79 servia de fundamento para o entendimento quanto à possibilidade de aquisição de propriedade fiduciária em garantia por estrangeiro. Porém, a promulgação da Lei 13.986/20 trouxe um texto mais claro e conciso, tornando possível a aquisição pelo estrangeiro nestas zonas específicas, bem como também em todo o território nacional.

5. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS

5.1 Regime Jurídico

5.1.1 *Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971*

Em 07 de outubro de 1971, a Lei 5.709/71 foi promulgada com o objetivo de regulamentar as aquisições de imóveis rurais por estrangeiro residente no país e pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a atuar no Brasil, igualando-se a estas as empresas brasileiras controladas por estrangeiros, conforme previsto no parágrafo 1º, artigo 1º da lei²⁴. Ainda, em 26 de novembro de 1974, foi promulgado o Decreto nº 74.965 (“**Decreto 74.965/74**”), que regulamenta esta lei e, posteriormente, foi promulgada a Lei 13.986/20, que viria a afastar as restrições impostas a essa categoria de credores e permitiria que se tornassem proprietários do imóvel objeto da garantia em procedimento de transação com o devedor²⁵.

Nos termos da Lei 5.709/71, a aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida²⁶, em área contínua ou descontínua²⁷. Todavia, a lei estabelece que o estrangeiro residente no país e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóveis rurais superiores a 3 (três) módulos observados os requisitos previstos no artigo 5º da lei²⁸:

“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.

§ 2º - Sobre os projetos de caráter industrial será ouvido o Ministério da Indústria e Comércio”.

²⁴ BRASIL. Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971. Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15709.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 21h09min).

²⁵ Melhim Namem Chalhub. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. Rio de Janeiro: Forense, 7ed, 2021, p.319.

²⁶ O módulo de exploração indefinida (MEI) é uma unidade de medida, expressa em hectares, a partir do conceito de módulo rural, para o imóvel com exploração não definida. É usada em processos relacionados à aquisição de terras por estrangeiros.

²⁷ Darcy Walmor Zibetti. *O Direito Agrário na Constituição – Aquisição e Exploração de Imóvel Rural por Estrangeiro*. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p.238.

²⁸ BRASIL. Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971. Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15709.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 21h09min).

Ainda, o artigo 12 da referida lei prevê que “a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não ultrapasse a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, sendo que pessoas estrangeiras da mesma nacionalidade não poderiam ser proprietárias de imóveis que correspondam a mais do que 40% desse limite”²⁹.

Um dos principais objetivos do dispositivo em questão era de restringir que sociedades estrangeiras explorem terras rurais de maneira ilimitada e sem nenhum controle por parte das autoridades competentes, a fim de proteger e priorizar que empresas nacionais exerçam a exploração.

Até a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (“**Constituição Federal**”), pela aplicação da Lei 5.709/71, era incontestável que, em seu artigo 171, inciso I, hoje revogado, trazia a definição de empresa brasileira como sendo aquela constituída sob as leis pátrias e com sede e administração no país, independentemente da origem de quem detivesse seu controle.

Com isso em mente, surgiram discussões sobre o fato da Lei 5.709/71 poder limitar ou não o conceito de empresa brasileira que era definido na Constituição Federal, uma vez que equipara empresa nacional de controle estrangeiro a empresa estrangeira de fato.

Nesse contexto, a Advocacia Geral da União (“**AGU**”) proferiu alguns pareceres, desde então, sustentando a ilegalidade das aquisições por empresas brasileiras com a maioria do capital estrangeiro sem as restrições da Lei 5.709/71. No entanto, unicamente através da mudança da lei que seria viável entendimento que socorre a exegese³⁰.

Dessa forma, em 15 de agosto de 1995, foi promulgada a Emenda Constitucional nº 06, que excluiu por completo o artigo 171 da Constituição Federal.

Assim, com o objetivo de sanar qualquer dúvida em relação à essa questão, a AGU emitiu, em 1998, o Parecer GQ – 181, que ratificou o entendimento pela invalidade do artigo 171 e que, de acordo com as informações divulgadas pela AGU, o documento veio a fixar nova interpretação para a Lei 5.709/71, compatível com a atual realidade da estrutura fundiária nacional, e esclarecer dúvidas quanto à aquisição ou arrendamento de imóveis rurais no Brasil por estrangeiros.

²⁹ Essa porcentagem é, hoje, de 10%, conforme previsto na Instrução Normativa INCRA nº 88, de 13 de dezembro de 2017.

³⁰ Arnaldo Rizzardo. *Direito do Agronegócio*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.381.

Em complemento, o aludido parecer ainda traz o seguinte:

“O §1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, seja em sua redação originária, seja após a promulgação da Emenda Constitucional nº 6, de 1995, por força do que dispunha o art. 171, § 1º, II e do que dispõem o art. 1º, I; art. 3º, II; art. 4º, I; art. 5º, caput; art. 170, I e IX; art. 172 e art. 190”.

Além disso, ainda em relação à Lei 5.709/71, Darcy Walmor Zibetti³¹ ressalta que referida lei não tratava de benefícios ou incentivos, mas sim de limitações, restrições e uma série de exigências para que o estrangeiro possa adquirir imóvel rural, e que a lei está umbilicalmente ligada ao artigo 190 da Magna Carta³².

5.1.1.2 Registro no Cartório de Registro de Imóveis

Diante das restrições e limitações diante do assunto, os Cartórios de Registro de Imóveis deviam manter cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras por estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, no qual deveria constar (i) menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição; (ii) memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações; (iii) transcrição da autorização do órgão competente, conforme o caso; e (iv) circunstâncias mencionadas no § 2º, artigo 5º, do Decreto 74.965/74³³⁻³⁴.

Este foi o sistema adotado para controlar e fiscalizar a aquisição de imóvel rural por estrangeiro, pessoa física ou jurídica. O não cumprimento das normas implicaria em nulidade do ato, ficando os responsáveis pela sua prática de atos nulos e contrários à lei, sujeitos a sanções e penalidades, considerando que os Cartórios de Registro de Imóveis sofrem controles das Corregedorias de Justiça e do INCRA na aplicação da Lei 5.709/71 e do Decreto 74.965/74 que a regulamenta³⁵.

³¹ Darcy Walmor Zibetti. *O Direito Agrário na Constituição – Aquisição e Exploração de Imóvel Rural por Estrangeiro*. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p.245.

³² Artigo 190 da Constituição Federal: “Art. 190. 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”.

³³ Ismael Marinho Falcão. *Direito agrário brasileiro*. Bauru: EDIPRO, 1995, p.269.

³⁴ BRASIL. Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974. Regulamenta a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/d74965.htm> (Acesso em: 24 de abril de 2022, às 20h19min).

³⁵ Darcy Walmor Zibetti. *O Direito Agrário na Constituição – Aquisição e Exploração de Imóvel Rural por Estrangeiro*. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p.241.

5.1.2 Parecer nº LA-01/10 da AGU

Em 19 de agosto de 2010 foi aprovado o Parecer nº LA-01 da AGU³⁶ (“**Parecer LA-01/10**”), que veio novamente limitar a venda de terras brasileiras a estrangeiros ou empresas brasileiras controladas por estrangeiros. O documento estabelece uma nova interpretação para a Lei 5.709/71 e que, de acordo com esse novo entendimento, o § 1º do artigo 1º da referida lei nunca teria sido revogado pela Constituição Federal, por tratar de matéria de defesa da soberania nacional. Essa nova interpretação seria compatível com a realidade da época em relação à estrutura fundiária nacional, e esclarecia dúvidas quanto à aquisição ou arrendamento de imóveis rurais no Brasil por estrangeiros.

O Parecer LA-01/10 veio a defender a restrição da aquisição de terras por empresas com controle majoritário estrangeiro “com vistas à preservação da soberania e do interesse nacional e de setores estratégicos para o país”, bem como aspectos como a valorização das *commodities* agrícolas, a crise mundial de alimentos e o desenvolvimento do biocombustível.

Além disso, o parecer não fazia qualquer referência em seu documento com relação à propriedade plena e a propriedade fiduciária em garantia. Dessa forma, entende-se que, de acordo com esse novo texto trazido pela AGU, a intenção foi tão somente de limitar a espécie absoluta de propriedade sobre imóveis rurais.

O tópico 237 do aludido parecer trouxe o seguinte:

“A propriedade rural, que se centra na propriedade da terra, com sua natureza de bem de produção, tem como utilidade natural a produção de bens necessários à sobrevivência humana, daí porque a Constituição consigna normas que servem de base à sua peculiar disciplina jurídica (arts. 184 a 191). É que a propriedade da terra, bem que se presta a múltiplas formas de produção de riquezas, não poderia ficar unicamente em subserviência aos caprichos da natureza humana, no sentido de aproveitá-la ou não, e, ainda, como conviesse ao proprietário”³⁷.

Esse entendimento reforçava o foco no que estava sendo discutido, a “natureza de bem de produção” da propriedade rural, que buscava limitar o uso e aproveitamento das terras agrícolas brasileiras por empresas sob controle estrangeiro.

³⁶ BRASIL. Parecer nº LA-01, de 19 de agosto de 2010. ASSUNTO: Aquisição de terras por estrangeiros. Revisão do Parecer GQ-181, de 1998, publicado no Diário Oficial em 22.01.99, e GQ-22, de 1994. Recepção do § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, à luz da Constituição Federal de 1988. Equiparação de empresa brasileira cuja maioria do capital social esteja nas mãos de estrangeiros não-residentes ou de pessoas jurídicas estrangeiras não autorizadas a funcionar no Brasil a empresas estrangeiras. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/agu/prc-la01-2010.htm> (Acesso em: 09 de maio de 2022, às 23h42min).

³⁷ *Ibidem*.

Considerando isso, o proprietário fiduciário não estaria abrangido pelo Parecer LA-01/10, visto que possui tão somente a posse indireta, temporária e resolúvel do imóvel. Além disso, vale ainda ressaltar que a AGU justificou sua mudança de entendimento em virtude de fatores que não podiam e nem deviam ser atribuídos ou justificados pela constituição de garantia fiduciária sobre terras rurais.

5.1.3 Lei nº 13.986, de 07 de abril de 2020

Com o advento da Lei 5.709/71 e do Parecer LA-01/10, muito vinha sendo discutido acerca do tema “alienação fiduciária de imóvel rural para credor estrangeiro”. A legislação vigente até então impunha restrições à realização da aquisição de imóveis por estrangeiro, e muitas interpretações acerca do tema eram trazidas, inclusive sobre a alienação fiduciária transferir ao credor a propriedade resolúvel do imóvel e possibilitando, em regra, à alienação dos imóveis rurais ao estrangeiro, uma vez que as restrições trazidas pela legislação se referiam à aquisição da propriedade plena pelo estrangeiro, embora o termo não era explicitamente utilizado.

Porém, com a promulgação da Lei 13.986/20³⁸, popularmente conhecida como a Nova Lei do Agro, são afastadas as restrições que eram impostas aos credores estrangeiros e permitem, portanto, que se tornem proprietários do imóvel objeto da garantia em procedimento de excussão ou transação com o devedor³⁹.

O legislador traz um texto mais claro e conciso, com o cristalino objetivo de cessar as diferentes interpretações que eram trazidas durante muitos anos, e põe fim a questionamentos acerca da alienação fiduciária de imóvel rural ao estrangeiro, sendo certo também de que as alterações possibilitam um aumento na oferta e na negociação de crédito por empresas brasileiras com capital majoritário de estrangeiros dos mais diversos setores, uma vez que o risco da operação será viabilizada em função das melhorias trazidas pela lei⁴⁰.

³⁸ BRASIL. Lei nº Lei 13.986, de 07 de abril de 2020. Institui o Fundo Garantidor Solidário (FGS); dispõe sobre o patrimônio rural em afetação, a Cédula Imobiliária Rural (CIR), a escrituração de títulos de crédito e a concessão de subvenção econômica para empresas cerealistas [...] e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13986.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 20h30min).

³⁹ Melhim Namem Chalhub. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. Rio de Janeiro: Forense, 7ed, 2021, p.319.

⁴⁰ Celso Umberto Luchesi e Ellen Carolina da Silva. *A nova Lei do Agro e a compra de imóveis rurais*. Conjur, 2020.

O § 2º do artigo 1º da Lei 5.709/71⁴¹ passou a vigorar com a seguinte redação:

“§ 2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam:

I - aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º desta Lei;

II - às hipóteses de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica, nacional ou estrangeira;

III - aos casos de recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica, nacional ou estrangeira, ou pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que residam ou tenham sede no exterior, por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma”.

O autor Melhim Namem Chalhub⁴² acredita que essa alteração na lei “põe fim a controvérsias que vez ou outra eram suscitadas sobre a *validade e eficácia* da contratação de alienação fiduciária por credores estrangeiros e vai além, ao dispensar, também, a autorização para a transferência da propriedade plena ao credor fiduciário, mediante consolidação”.

Ainda, a Lei 13.986/20 promoveu alterações que são de suma importância, inclusive na Lei 6.634/79⁴³, que trata dos imóveis na faixa de fronteira, possibilitando a constituição de garantias reais em favor de empresas estrangeiras ou empresas brasileiras controladas por estrangeiros, incluindo a possibilidade de consolidação da propriedade do imóvel rural.

O credor estrangeiro que, antes da promulgação da aludida lei, somente tinha o acesso à garantia hipotecária ou a transferência da propriedade resolúvel do bem no caso da alienação fiduciária, passa a desfrutar também da possibilidade de arrematar o bem imóvel rural ou aquele localizado na área de fronteira, que até então era disponível apenas para credores brasileiros⁴⁴.

Além disso, com as alterações trazidas pelo novo dispositivo, não há mais o que se questionar em relação ao previsto no artigo 1º, §1º, da Lei 5.709/71⁴⁵, principalmente referente às restrições impostas às empresas estrangeiras ou a ela equiparadas na aquisição de imóvel rural.

⁴¹ BRASIL. Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971. Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15709.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 21h09min).

⁴² Melhim Namem Chalhub. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. Rio de Janeiro: Forense, 7ed, 2021, p.319.

⁴³ BRASIL. Lei nº 6.634, de 02 de maio de 1979. Dispõe sobre a Faixa de Fronteira, altera o Decreto-lei nº 1.135, de 3 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16634.htm> (Acesso em: 27 de abril de 2022, às 11h08min).

⁴⁴ Deisy Vanessa Novais Granado e Ellen Carolina da Silva. *A alienação fiduciária como garantia e a nova Lei do Agro*. Migalhas, 2020.

⁴⁵ BRASIL. Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971. Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15709.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 21h09min).

6. CONCLUSÃO

Em virtude dos fatos apresentados, tivemos a oportunidade de verificar que um dos temas imobiliários discutidos por muito tempo foi acerca da possibilidade de se constituir alienação fiduciária de imóvel rural em favor de estrangeiro ou de nacional cujo controle seja exercido por estrangeiro. A discussão era, deveras, teorica e decorria das restrições aplicáveis à aquisição de bens imóveis rurais sobre as quais foram analisadas.

Foi possível verificar que a legislação vigente trazia a discussão em relação às restrições aplicáveis à aquisição de bens imóveis rurais e que, desde a promulgação da Lei 5.709/71, muitas interpretações acerca do tema eram trazidas, principalmente sobre alienar fiduciariamente imóveis rurais a estrangeiros.

Essa discussão se deu por muito tempo, pois entendia-se que, as restrições que eram impostas pela lei em relação ao estrangeiro eram tão somente referentes à transferência da propriedade plena, diferentemente do que ocorre com a alienação fiduciária, que é feita a transferência ao credor da propriedade resolúvel do imóvel e possibilitando, em regra, à alienação dos imóveis rurais ao estrangeiro.

Dessa forma, verificamos que tais restrições que eram impostas ao estrangeiro ou de nacional cujo controle seja exercido por estrangeiro, trazidas pela Lei 5.709/71 e corroboradas pelo Parecer LA-01/10, não se aplicam mais, devido ao advento e promulgação da Lei 13.986/20, sendo, assim, plenamente possível de se constituir tal vínculo fiduciário em favor de estrangeiros e/ou de empresas controladas por estrangeiros.

Além disso, com as alterações que foram promovidas pela Lei 13.986/20, em relação ao instituto da alienação fiduciária de bem imóvel, principalmente, entende-se que as operações financeiras se darão com uma maior segurança jurídica ao credor estrangeiro, que antes esbarrava nas lacunas deixadas pelo legislador e não tinha uma segurança jurídica em realizar tal garantia em nosso país.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> (Acesso em: 08 de novembro de 2021, às 20h19min).

_____. Decreto-Lei nº 57, de 18 de novembro de 1966. Altera dispositivos sobre lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, institui normas sobre arrecadação da Dívida Ativa correspondente, e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0057.htm> (Acesso em: 08 de maio de 2022, às 02h09min).

_____. Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974. Regulamenta a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/d74965.htm> (Acesso em: 24 de abril de 2022, às 20h19min).

_____. Emenda Constitucional nº 06, de 15 de agosto de 1997. Altera o inciso IX do art. 170, o art. 171 e o § 1º do art. 176 da Constituição Federal. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc06.htm> (Acesso em: 08 de maio de 2022, às 21h39min).

_____. Instrução Normativa INCRA nº 88, de 13 de dezembro de 2017. Disponível em: <https://antigo.incra.gov.br/media/docs/cadastro-rural/IN_88.2017.pdf> (Acesso em: 22 de outubro de 2021, às 20h32min).

_____. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm> (Acesso em: 08 de maio de 2022, às 01h59min).

_____. Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964. Dispõe sobre a Política e as Instituições Monetárias, Bancárias e Creditícias, Cria o Conselho Monetário Nacional e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4595.htm> (Acesso em: 09 de novembro de 2021, às 15h31min).

_____. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm> (Acesso em: 09 de maio de 2022, às 13h11min).

_____. Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971. Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5709.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 21h09min).

_____. Lei nº 6.634, de 02 de maio de 1979. Dispõe sobre a Faixa de Fronteira, altera o Decreto-lei nº 1.135, de 3 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6634.htm> (Acesso em: 27 de abril de 2022, às 11h08min).

_____. Lei nº 6.746, de 10 de dezembro de 1979. Altera o disposto nos arts. 49 e 50 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1970-1979/l6746.htm> (Acesso em: 23 de março de 2022, às 18h14min).

_____. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 14h21min).

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 15h30min).

_____. Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014. Dispõe sobre os fundos de índice de renda fixa, sobre a responsabilidade tributária na integralização de cotas de fundos ou clubes de investimento por meio da entrega de ativos financeiros, sobre a tributação das operações de empréstimos de ativos financeiros e sobre a isenção de imposto sobre a renda na alienação de ações de empresas pequenas e médias [...] e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/113043.htm> (Acesso em: 15 de fevereiro de 2022, às 18h40min).

_____. Lei nº Lei 13.986, de 07 de abril de 2020. Institui o Fundo Garantidor Solidário (FGS); dispõe sobre o patrimônio rural em afetação, a Cédula Imobiliária Rural (CIR), a escrituração de títulos de crédito e a concessão de subvenção econômica para empresas cerealistas [...] e dá outras providências. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13986.htm> (Acesso em: 13 de abril de 2022, às 20h30min).

_____. Parecer nº LA-01, de 19 de agosto de 2010. ASSUNTO: Aquisição de terras por estrangeiros. Revisão do Parecer GQ-181, de 1998, publicado no Diário Oficial em 22.01.99, e GQ-22, de 1994. Recepção do § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, à luz da Constituição Federal de 1988. Equiparação de empresa brasileira cuja maioria do capital social esteja nas mãos de estrangeiros não-residentes ou de pessoas jurídicas estrangeiras não autorizadas a funcionar no Brasil a empresas estrangeiras. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/agu/prc-la01-2010.htm> (Acesso em: 09 de maio de 2022, às 23h42min).

BEVILÁQUA, Clóvis. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado. 4. ed. São Paulo: 1933.

CHALHUB, Melhim Namem. Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário. Rio de Janeiro: Forense, 7ª ed., 2021.

DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. Alienação fiduciária de bens imóveis. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2010.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 20ª ed., 2004.

GRANADO, Deisy Vanessa Novais; DA SILVA, Ellen Carolina. A alienação fiduciária como garantia e a nova Lei do Agro. Migalhas. 11 de setembro de 2020. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/333159/a-alienacao-fiduciaria-como-garantia-e-a-nova-lei-do-agro---aspectos-importantes>> (Acesso em: 09 de dezembro de 2021, às 21h31min).

FALCÃO, Ismael Marinho. Direito agrário brasileiro. Bauru: EDIPRO, 1995.

JUNQUEIRA, José de Mello. Alienação fiduciária de coisa imóvel – Lei 9.514/1997. Porto Alegre: Fabris, 1998.

LUCHESE, Celso Umberto; DA SILVA, Ellen Carolina. A nova Lei do Agro e a compra de imóveis rurais. Consultor Jurídico. 27 de abril de 2020. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2020-abr-27/luchesi-silva-lei-agro-compra-imoveis-rurais>> (Acesso em: 24 de abril de 2022, às 21h48min).

LUZ, Valdemar Pinto da. Curso de Direito Agrário. Porto Alegre: DC Luzzatto, 2 ed., 1996.

MANIGLIA, Elisabete, *et al.* O Direito Agrário na Constituição – Atendimento da função social pelo imóvel rural. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Rio de Janeiro: Forense, Vol. IV, 2010.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. Direito das coisas. Edição histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977, v. I.

RIZZARDO, Arnaldo. Direito do Agronegócio. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Direito das Coisas. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

ZIBETTI, Darcy Walmor, *et al.* O Direito Agrário na Constituição – Aquisição e Exploração de Imóvel Rural por Estrangeiro. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Lucas Gimenez de Souza Ruiz Lopez, discente regularmente matriculado na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito, matrícula nº 41731263, período noturno, turma 10º U, tendo realizado o TCC com o título: Alienação Fiduciária de Imóvel Rural para Credor Estrangeiro, sob a orientação do(a) Prof. Dr. Ricardo Pedro Guazzelli Rosario, declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 16 de maio de 2022.

DocuSigned by:
Lucas Gimenez Lopez
E7526C731BB84AC...

Assinatura do discente