

Lei 13.986/2020

Consolida e Traz Novas Disposições à MP do Agronegócio

Limita Restrições à Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros e à Constituição de Garantias Sobre Imóveis Localizados em Faixa de Fronteira

Em 07 de abril de 2020 o Presidente da República sancionou a Lei nº 13.986/2020 (“Lei 13.986”), decorrente da Medida Provisória nº 897/2019 (conhecida como a “MP do Agronegócio”). A Lei 13.986 validou a maioria das regras trazidas pela MP do Agronegócio, e ainda trouxe algumas inovações em seu teor, tudo no espírito de facilitar a obtenção de crédito pelo produtor rural, e tornar o setor do agronegócio mais atrativo para o mercado de capitais.

Neste sentido o FGS – Fundo Garantidor Solidário, que substituiu o FAF – Fundo de Aval Fraternal, previsto na MP do Agronegócio, manteve o conceito originalmente previsto para a ferramenta, que é o de criar maior capacidade de solvência entre produtores rurais, por meio de comunhão de recursos no âmbito de renegociação de dívidas existentes. A Lei 13.986 trouxe outra inovação ao conceito originalmente proposto pela MP do Agronegócio, que é a supressão do limite máximo de 10 devedores na composição do Fundo.

A possibilidade de instituição, pelo produtor rural, do regime do patrimônio de afetação sobre o imóvel rural, ou parte dele, para fins de prestação de garantias em operações de crédito contratadas junto a instituições financeiras, prevista na MP do

Agronegócio, foi mantida, estendendo-se, no âmbito da Lei 13.986, também à CPR – Cédula de Produto Rural.

A CIR - Cédula Imobiliária Rural, instituída na MP do Agronegócio com o objetivo de trazer maior facilidade de crédito ao produtor rural, foi confirmada pela Lei 13.986. Trata-se de título de crédito representativo da promessa de pagamento, em dinheiro, à instituição financeira, em razão de operação de crédito com ela contratada, e que tem como sua garantia o imóvel rural vinculado ao patrimônio de afetação da referida dívida.

Dentre as alterações e novidades trazidas pela Lei 13.986, destacamos aquelas contidas em suas Disposições Finais, que trazem alterações à Lei nº 5.709/1971 (“Lei 5.709/71”) e à Lei nº 6.634/1979 (“Lei 6.634/79”), as quais impunham limites à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros ou entidades controladas por estrangeiros.

Primeiramente, em seu art. 51, a Lei 13.986 amplia as hipóteses de exceções elencadas no parágrafo segundo do art. 1º da Lei 5.709/71, de modo a permitir a constituição de alienação fiduciária em garantia sobre imóvel rural em favor de estrangeiro, ou empresa nacional controlada por estrangeiro, além de permitir a entrega de imóvel rural para liquidação de obrigação por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento, ou qualquer outra forma.

Trata-se de dispositivo importante, visto que estabelece novas hipóteses de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, no âmbito da execução da garantia, constantes do art. 1º da Lei nº 5.709/1971.

Da mesma forma, o art. 52 da Lei 13.986 acrescenta o parágrafo 4º ao art. 2º da Lei 6.634/79, o qual excetua do rol de atos que dependem de assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional com relação a imóveis localizados na Faixa

de Fronteira, a constituição de direito real de garantia, inclusive alienação fiduciária, em favor de credor estrangeiro, ou nacional controlado por estrangeiro, bem como o recebimento de imóvel rural em liquidação de transação com credor estrangeiro, ou nacional controlado por estrangeiro, seja por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de outra forma.

Tais dispositivos alterados pela Lei 13.986 conferem maior segurança jurídica a produtores rurais e agentes financeiros que desejem realizar operações de crédito, e maior atratividade para investimentos, especialmente os de capital estrangeiro, uma vez que retiraram entraves estabelecidos pela Lei 5.709/71 e pela Lei 6.634/79 no tocante à constituição e execução de garantias reais sobre imóveis rurais por estrangeiro ou empresa nacional controlada por estrangeiro.
