

## PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO: REGIME JURÍDICO E ASPECTOS REGISTRALIS

*Vitor Frederico Kümpel*

Doutor em Direito pela USP

Juiz de Direito Titular-II da 27ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo-SP

Coordenador da Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral da Damásio

Coautor da obra “Tratado Notarial e Registral”

*Giselle de Menezes Viana*

Bacharela em Direito pela USP

**RESUMO:** O presente artigo se propõe a analisar o regime jurídico do Patrimônio Rural em Afetação, instituído pela Lei nº 13.986/2020 (“Lei do Agro”), partindo das bases da teoria da afetação e passando pelos aspectos técnicos e procedimentais dessa nova modalidade de patrimônio afetado, com especial enfoque aos aspectos registraes.

**PALAVRAS-CHAVE:** Patrimônio Rural em Afetação. Teoria da Afetação. Lei do Agro. Registro de Imóveis.

### INTRODUÇÃO

A Medida Provisória nº 897, de 1º de outubro de 2019, instituiu o Fundo de Aval Fraternal e, dentre outras providências, dispôs sobre o patrimônio de afetação de propriedades rurais e instituiu a Cédula Imobiliária Rural, provocando mudanças significativas em relação à cédula de crédito.

A citada medida provisória fomentou discussões acirradas sobre o instrumento jurídico que representa o crédito imobiliário, existindo a possibilidade de conferir o bem várias vezes em garantia de créditos diferentes. A problemática impacta o Sistema Imobiliário e deve ser observada com cautela para não prejudicar todo o sistema de garantia real no Brasil.

A Medida Provisória foi convertida na lei nº 13.986, em 7 de abril de 2020 e entrou em vigor na data da sua publicação.

No que diz respeito ao patrimônio de afetação – ao qual a Lei nº 13.986/2020 dedicou todo o seu Capítulo II (arts. 7º ao 16) – ficou estabelecido que o proprietário de imóvel rural, pessoa natural ou jurídica, poderá submeter seu imóvel rural ou fração dele a este regime. Ou seja, ao proprietário fica reconhecido o direito de constituir a sua propriedade ou parte dela como patrimônio de afetação.

Esse patrimônio de afetação, por sua vez, poderá ser vinculado à chamada Cédula Imobiliária Rural (CIR), disciplinada no Capítulo III da Lei nº 13.986/2020 (arts. 17 ao 29), ou à já conhecida Cédula de Produto Rural (CPR), regulamentada pela Lei nº 8.929/1994.

## 1. TEORIA DA AFETAÇÃO

O vocábulo patrimônio, em sentido jurídico, denota o “complexo das relações jurídicas de uma pessoa, apreciáveis economicamente”<sup>1</sup>. Nessa linha pode ser definido como a “universalidade de direitos reais e obrigacionais, ativos e passivos, com expressão pecuniária, pertencente à pessoa natural ou jurídica”<sup>2</sup>.

De acordo com a teoria da unicidade patrimonial, essa universalidade é única e permanece conectada à pessoa ao longo de toda a sua existência. Essa ideia se articula com o chamado princípio da garantia, segundo o qual o patrimônio do devedor responde como um todo perante seus credores<sup>3</sup>.

Por outro lado, a teoria da afetação preconiza justamente a possibilidade de segregação patrimonial ou qualificação de determinado acervo patrimonial por meio da imposição de encargos que vinculam os bens englobados a uma finalidade específica. De acordo com essa teoria, admite-se a existência de múltiplas massas patrimoniais sob titularidade de um mesmo sujeito, constituídas com o fim de proteger um bem socialmente relevante ou viabilizar sua exploração econômica<sup>4</sup>.

A afetação, nesse sentido, significa “prender ou ligar um patrimônio a um empreendimento, a uma obrigação, a um compromisso, não se liberando enquanto perdurar a relação criada entre aquele que se obriga e os credores da obrigação”<sup>5</sup>.

1 PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. v.1, 30.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, § 67.

2 ROCHA, Mauro Antônio. O Regime da Afetação Patrimonial na Incorporação Imobiliária. **IRIB**. Disponível em <<http://www.irib.org.br/obras/o-regime-da-afetacao-patrimonial-na-incorporacao-imobiliaria>> [Acesso: 25.07.2020].

3 ROCHA, Mauro Antônio. O Regime da Afetação Patrimonial na Incorporação Imobiliária. **IRIB**. Disponível em <<http://www.irib.org.br/obras/o-regime-da-afetacao-patrimonial-na-incorporacao-imobiliaria>> [Acesso: 25.07.2020].

4 CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. p. 79.

5 RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**, 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 360.

Assim, ela não transfere a outrem o bem do patrimônio do titular, mas apenas o mantém apartado<sup>6</sup>, de modo que não se comunique com o restante do patrimônio.

Nessa linha, tem-se que o traço característico do patrimônio de afetação – e o que permite que cumpra sua finalidade social e econômica – é a incomunicabilidade. Por meio desta, os bens afetados ficam a salvo dos eventuais efeitos negativos de negócios estranhos ao objeto da afetação<sup>7</sup>.

Note-se que a teoria da afetação não é necessariamente incompatível com a concepção tradicional da unicidade patrimonial, inicialmente mencionada. Isso porque, a despeito da incomunicabilidade gerada pela afetação, esta não implica um desdobramento ou uma divisibilidade do patrimônio geral, que permanece uno<sup>8</sup>. Também não há a formação de uma nova personalidade, como ocorre nas fundações, já que se mantém a “unidade subjetiva das relações jurídicas”<sup>9</sup>.

Como leciona CAIO MARIO, “ainda que se procure destacar mais de um acervo ativo-passivo de valores jurídicos, sempre já de exprimir a noção de patrimônio a ideia de conjunto, de reunião, e esta, segundo a própria razão natural, é uma”. Essa unidade, como frisa o autor, não impede que possam coexistir, no patrimônio, massas de bens objetivamente considerados<sup>10</sup>.

Essas massas patrimoniais, embora incomunicáveis, podem estar inclusive relacionadas por laços de interdependência, até em virtude de pertencerem a um mesmo patrimônio geral. Os limites e a intensidade dessa interdependência serão ditados pela espécie de finalidade para a qual o acervo foi afetado, já que devem ser preservadas as condições necessárias à consecução dessa finalidade<sup>11</sup>.

O patrimônio de afetação, em suma, pode ser definido como um regime especial da propriedade, sendo considerado uma garantia em favor dos credores, especialmente dos adquirentes<sup>12</sup>. Sob esse viés, pode-se afirmar que tem natureza

6 CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. p. 79.

7 CHALHUB, Melhim Namem. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. v. 7, p. 147-183, abr/jun. 2016.

8 CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. p. 80.

9 PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. v.1, 30.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. § 67.

10 PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. v.1, 30.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. § 67.

11 CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. p. 81. RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**, 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 372 cita, como exemplo, no caso da incorporação, os demais bens integrantes do patrimônio geral do incorporador também podem responder pelas obrigações assumidas, se o acervo afetado revelar-se insuficiente.

12 RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**, 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 360.

jurídica de garantia real<sup>13</sup>.

Sob outro viés, partindo da definição jurídica de patrimônio, tem-se que o patrimônio de afetação constitui uma universalidade de direitos e obrigações, vinculada ao cumprimento de uma finalidade específica, para a qual reveste-se de autonomia funcional. É, assim, uma massa de bens que constitui, no bojo de um patrimônio geral, uma universalidade de direito, dotada de autonomia funcional<sup>14</sup>.

## 2. O REGIME DE AFETAÇÃO DA LEI Nº 13.986/2020

O regime de afetação do patrimônio rural foi instituído pela MP 897/2019<sup>15</sup>, convertida na Lei nº 13.986/2020, estando atualmente disciplinado entre os arts. 7º e 16 da última. Essa novidade se insere no conjunto de mecanismos criados pelos referidos diplomas com o objetivo de fomentar o agronegócio<sup>16</sup>. Buscou-se, sobretudo, conferir maior segurança às instituições financeiras na concessão de crédito aos produtores rurais, de modo a aumentar o acesso destes a recursos financeiros<sup>17</sup>.

Optando o proprietário do imóvel rural por adotar o regime de afetação da Lei nº 13.986/2020, o terreno, as acessões e as benfeitorias fixadas no imóvel – exceto as lavouras, os bens móveis e os semoventes – constituirão patrimônio de afetação, destinado a prestar garantias por meio da emissão de Cédula de Produto Rural (CPR), de que trata a Lei nº 8.929/1994, ou em operações financeiras contratadas pelo proprietário por meio de Cédula Imobiliária Rural (CIR), ambas tratadas mais a frente.

Aqui, importa ressaltar a relação de interdependência estabelecida pelo legislador entre o patrimônio rural em afetação e a CPR e, principalmente, a CIR. De fato, na sistemática inaugurada, a própria incomunicabilidade característica dos regimes de afetação em geral, bem como a sua impenhorabilidade, ficam condicionadas e limitadas, no regime da Lei nº 13.986/2020, à vinculação a CIR ou a CPR.

Assim, dispõe o art. 10, *caput*, da Lei nº 13.986/2020 que os bens e os direitos integrantes do patrimônio rural em afetação não se comunicarão com os

13 SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis – Teoria e Prática**. São Paulo, Mirante, 2012., p. 274.

14 CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. pp. 83-84.

15 O instituto foi originalmente disciplinado nos arts. 6º a 13 da referida Medida Provisória.

16 PEREIRA, Lutero de Paiva. **Patrimônio rural em afetação & cédula imobiliária rural**. Release da Obra. Disponível em <<https://direitoagrario.com/patrimonio-rural-em-afetacao-cedula-imobiliaria-rural/>> [Acesso: 25.07.2020].

17 MALISZEWSKI, Eliza. **Entrevista Dr. Lutero Pereira sobre a Cédula Imobiliária Rural e Seus Riscos ao Produtor**. Foraster. Disponível em <<https://www.foraster.com.br/posts/1507/Entrevista+Dr.+Lutero+Pereira+sobre+a+C%C3%A9dula+Imobili%C3%A1ria+Rural+e+Seus+Riscos+ao+Produtor/>> [Acesso: 25.07.2020].

demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do proprietário ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos<sup>18</sup>, *desde que* tal patrimônio seja vinculado a CIR ou a CPR, e *na medida* das garantias nelas expressadas<sup>19</sup>.

Da mesma forma, o art. 10, § 3º, II, dispõe que o patrimônio afetado apenas se torna impenhorável e insuscetível de constrição judicial na medida da garantia vinculada a CIR ou a CPR.

Essa interdependência é reforçada, ainda, pelo disposto no § 1º do mesmo artigo, que impede a constituição de qualquer outra garantia real – além da emissão de CIR ou de CPR – sobre o patrimônio rural em afetação.

No que diz respeito especificamente à CIR, a vinculação é ainda mais forte, já que essa cédula só pode ser emitida com a constituição do patrimônio rural em afetação. Tais institutos, assim, são umbilicalmente ligados<sup>20</sup>.

Percebe-se que conceito dado pela Lei nº 13.986/2020 ao patrimônio de afetação muito se assemelha ao empregado pela Lei nº 4.591/1964, ao tratar do patrimônio de afetação da incorporação imobiliária. Com efeito, ao submeter a incorporação imobiliária ao regime da afetação, o acervo patrimonial que a compõe (o terreno, as acessões e os demais bens e direitos vinculados à incorporação) também fica apartado do patrimônio geral do incorporador, assumindo como destinação exclusiva a construção do empreendimento e a entrega das unidades aos adquirentes<sup>21</sup>.

A grande diferença em relação ao patrimônio de afetação da Lei nº 13.986/2020 é, naturalmente, a destinação, sendo o último destinado a prestar garantias por meio da emissão da CPR ou da CIR. Daí se afirmar que, enquanto no patrimônio de afetação da incorporação a finalidade é a proteção dos adquirentes das unidades autônoma, o patrimônio de afetação do imóvel rural serve como uma garantia real.

---

18 Até esse ponto, a regra é idêntica à consignada no art. 31-A, § 1º, da Lei nº 4.591/1964, ao tratar do patrimônio de afetação no âmbito da incorporação imobiliária: “O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.”

19 Art. 10, I e II, da Lei nº 13.986/2020.

20 PEREIRA, Lutero de Paiva. **Patrimônio rural em afetação & cédula imobiliária rural**. Release da Obra. Disponível em <<https://direitoagrario.com/patrimonio-rural-em-afetacao-cedula-imobiliaria-rural/>> [Acesso: 25.07.2020].

21 Assim, diz o art. 31-A, *caput*, da Lei nº 4.591/1964: “A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.”

### 3. LIMITES OBJETIVOS

O art. 8º da Lei nº 13.986/2020 previu alguns limites objetivos à possibilidade de constituição de patrimônio de afetação sobre imóveis rurais.

Em primeiro lugar, dispõe que tal regime não poderá incidir sobre imóvel já gravado por ônus real (como hipoteca, alienação fiduciária etc.). Essa restrição se explica pelo próprio objetivo do patrimônio rural em afetação, que é ser uma garantia robusta para a obtenção de financiamentos perante instituições bancárias. Para isso, a lei prevê que o patrimônio afetado – ou a parte vinculada à cédula – poderá ser imediatamente transferido ao credor, na hipótese de inadimplemento da CIR, perante o próprio Registro de Imóveis<sup>22</sup>. Para que esse efeito possa ocorrer, o bem a ser afetado deve estar, naturalmente, livre de outros ônus reais. É nessa linha que o legislador não apenas proibiu a constituição do patrimônio rural em afetação sobre imóvel já gravado, como também vedou a constituição de qualquer garantia real – exceto por emissão de CIR ou de CPR – sobre o patrimônio já afetado<sup>23</sup>.

Além dessa primeira restrição, a lei também impede a afetação de imóvel em cuja matrícula tenha sido registrada ou averbada qualquer uma das informações arroladas no art. 54 da Lei nº 13.097/2015. Segundo o dispositivo, os negócios jurídicos vocacionados a constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, caso não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

- i. Registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- ii. Averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, da admissão da execução ou de fase de cumprimento de sentença<sup>24</sup>;
- iii. Averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e
- iv. Averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir

22 Art. 28, *caput*, da Lei nº 13.986/2020.

23 Art. 10, § 1º, da Lei nº 13.986/2020.

24 Note-se que a literalidade do inciso II do art. 54 da Lei nº 13.097/2015 fala em “averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil”. Essa redação estava em consonância com o aludido art. 615-A, *caput*, do CPC/1973, segundo o qual poderia o exequente “no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto.” Ao tratar do tema, contudo, o atual CPC, no art. 828, *caput*, não fala mais em certidão do ajuizamento da execução, mas em “certidão de que a execução foi admitida pelo juiz”.

seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do art. 792 do CPC/2015<sup>25</sup>.

Note-se que a referida Lei nº 13.097/2015 atribuiu efeitos substantivos ao descumprimento da obrigação de registrar ou averbar na matrícula imobiliária as constrações judiciais (arresto, sequestro e penhora) e demais atos e decisões que atingem um determinado imóvel (averbação premonitória, indisponibilidade, registro de citação de ação real ou reipersecutória, dentre outras). Vale dizer, a lei expressamente disciplinou os efeitos da falta de inscrição desses títulos e os efeitos processuais derivados do *status* da legitimidade registral<sup>26</sup>. Buscou-se, assim, reforçar o princípio da concentração na matrícula, em prol da publicidade registral imobiliária<sup>27</sup>.

É com esse objetivo que dispôs o parágrafo único do art. 54 em comento: “não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel”.

A terceira limitação objetiva arrolada pela Lei nº 13.986/2020 se refere à pequena propriedade rural, sobre a qual também não se poderá constituir patrimônio rural em afetação. Essa restrição se explica em vista da constitucionalmente consagrada impenhorabilidade da pequena propriedade rural<sup>28</sup>.

Ademais, o patrimônio rural em afetação não pode recair sobre área de tamanho inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, o que for menor.

Como se sabe, um dos objetivos do módulo rural é justamente estabelecer uma área mínima para o imóvel rural, servindo como um parâmetro de indivisibilidade jurídica. De fato, o módulo rural representa uma medida mínima, abaixo da qual não se pode dividir o imóvel, conforme dispõe o art. 65 do Estatuto da Terra. Com isso, busca-se “evitar a existência de glebas cujo tamanho, em regra, não se ache suscetível de render o suficiente para o progresso econômico-social do agricultor” e, conseqüentemente, coibir a “proliferação de áreas tidas como antieconômicas para efeito de exploração agropecuária, o que acarreta problemas

25 Trata-se de uma das hipóteses caracterizadoras de fraude à execução.

26 É o que muito bem contempla ANDRIGHI, Nancy; DIP, Ricardo. Apontamentos Acerca dos Registros Públicos – Lei 13.095/2015. In DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio; PASSOS, Josué Modesto (coords.), **Registros Públicos e Notas – Conselho Nacional de Justiça – Atos normativos apontados**. São Paulo: Quinta Editorial, 2015.

27 KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**, v. 5, t. 2. São Paulo: YK Editora, 2020. p. 1894.

28 Art. 185, I, da CF/1988.

graves de distorção fundiária<sup>29</sup>. Nenhuma operação jurídica pode ser realizada ao arrepio dessa limitação: o fracionamento do imóvel, em qualquer modalidade, não pode resultar em frações inferiores a essa medida, sendo inclusive vedada a abertura de matrícula de imóvel rural com área inferior<sup>30</sup>.

Além do módulo rural, o legislador concebeu um segundo parâmetro para a indivisibilidade legal do imóvel rural, a saber, Fração Mínima de Parcelamento (FMP). Essa figura foi introduzida pela Lei 5.868/1972, e regulamentada pela Instrução Especial INCRA nº 26/1982, como alternativa ao módulo rural para fins de determinação da área mínima a ser parcelada ou desmembrada. A FMP pode ser definida como a área mínima para cada unidade resultante do desmembramento ou divisão de um imóvel, devendo ser observada inclusive na área remanescente do imóvel originário<sup>31</sup>. Havendo discrepância entre a FMP e o módulo rural, prevalecerá a menor área<sup>32</sup>.

Tendo em vista esses conceitos, é coerente a limitação imposta pelo art. 8º da Lei nº 13.986/2020. De fato, se por um lado a lei permite que o proprietário de imóvel rural ofereça somente parte ou fração dele como garantia em operação de crédito formalizada por CIR, por outro não poderia admitir que a parte dada em garantia fosse inferior ao mínimo legal, já que na hipótese de inadimplemento, a propriedade dessa área afetada seria transferida ao credor, ocasionando seu desmembramento e, assim, afrontando as normas de ordem pública mencionadas que impedem o desmembrando de imóvel que resulte em área inferior ao mínimo legal.

Por fim, a Lei nº 13.986/2020 veda a constituição do patrimônio rural em afetação sobre o bem de família de que trata o Código Civil, ou seja, o bem de família voluntário. Lembrando que o referido instituto, disciplinado nos arts. 1.711 a 1.722 do Código Civil, destina-se ao abrigo ou proteção familiar, e se origina da manifestação de vontade do instituidor, constante em instrumento público (escritura pública de constituição de bem de família, escritura de doação ou testamento) e registrado no Registro de Imóveis da circunscrição territorial do imóvel<sup>33</sup>. O próprio bem de família voluntário é por si só um bem afetado à proteção familiar.

---

29 MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro**, 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 49/52.

30 KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. **Tratado Notarial e Registral**, v. 5, t. 1. São Paulo: YK Editora, 2020. p. 204.

31 Os critérios para definição da FMP são dados pelo art. 8º, § 1º, da Lei nº 5.868/1972.

32 Determina o *caput* do art. 8º que nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento, prevalecendo a de menor área.

33 KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. **Tratado Notarial e Registral**, v. 5, t. 2. São Paulo: YK Editora, 2020. p. 2780.

Ressalte-se que o bem de família voluntário não se confunde com o bem de família legal, disciplinado pela Lei nº 8.009/1990, e que implica a impenhorabilidade do imóvel residencial do próprio casal, ou da entidade familiar, desde que quitado. Neste caso, a proteção é *ex lege*, ou seja, decorre do próprio ordenamento jurídico, não do registro no fôlio real<sup>34</sup>.

O bem de família convencional constitui exceção ao princípio da responsabilidade patrimonial cuja finalidade é assegurar a proteção da entidade familiar e garantir o mínimo existencial, protegendo, assim, a base econômica da família. Por isso, seu conteúdo é mais abrangente que o do bem de família legal, previsto na Lei nº 8.009/1990<sup>32</sup>. Assim, gera não apenas a impenhorabilidade do bem (art. 1.715 do CC), como também a sua inalienabilidade (art. 1.717 do CC) e a sua afetação especial (art. 1.717 do CC), sendo inclusive regido por regime próprio de administração (art. 1.720 do CC). Seus efeitos protetivos projetam-se, mesmo após a morte do instituidor, enquanto viver um dos cônjuges ou conviventes, ou, na falta destes, enquanto houver filhos menores ou incapazes, ficando impossibilitada, inclusive, a partilha em eventual inventário de um falecido<sup>35</sup>.

Fica evidente, assim, que a proteção conferida pelo regime jurídico do bem de família voluntário é incompatível com a sua afetação para fins de constituição da garantia representada pela CIR ou pela CPR. Há de se frisar, contudo, que a Lei nº 13.986/2020, ao prever a impossibilidade de afetação do bem de família voluntário, faz uma ressalva em relação ao disposto no art. 4º, § 2º, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe: “Quando a residência familiar constituir-se em imóvel rural, a impenhorabilidade restringir-se-á à sede de moradia, com os respectivos bens móveis, e, nos casos do art. 5º, inciso XXVI, da Constituição, à área limitada como pequena propriedade rural”.

Importa destacar, por fim, a ressalva feita pelo art. 12, § 2º, da Lei nº 13.986/2020, segundo o qual, sendo o patrimônio rural em afetação constituído sobre parte do imóvel rural, a fração não afetada deverá atender a todas as obrigações ambientais previstas em lei.

#### 4. EFEITOS

Embora a constituição do patrimônio de afetação não altere a titularidade do imóvel, impõe restrições à sua disponibilidade pelo proprietário. Primeiramente, não poderá constituir sobre ele nenhuma garantia real, com exceção da própria CIR ou CPR<sup>36</sup>. Além disso, não poderá alienar o imóvel, seja por compra e venda,

34 KÚMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**, v. 5, t. 2. São Paulo: YK Editora, 2020. p. 2782.

35 KÚMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**, v. 5, t. 2. São Paulo: YK Editora, 2020. p. 2781.

36 Art. 10, § 1º, da Lei nº 13.986/2020.

doação, parcelamento, ou qualquer outro ato translativo por iniciativa do proprietário<sup>37</sup>.

O patrimônio de afetação vinculado à CIR ou CPR (apenas na medida dessa vinculação) torna-se impenhorável, não se sujeitando a constrição judicial<sup>38</sup>. Ainda, tem-se que não poderá ser utilizado para realizar ou garantir o cumprimento de qualquer outra obrigação assumida pelo proprietário estranha àquela à qual vinculada a CIR ou CPR<sup>39</sup>.

A Lei nº 13.986/2020 prossegue afirmando que o patrimônio rural de afetação (ou a fração dele) vinculado a Cédula Imobiliária Rural ou CPR não será atingido pelos efeitos da decretação de falência, insolvência civil ou recuperação judicial do proprietário de imóvel rural<sup>40</sup>, nem integrará a massa concursal<sup>41</sup>.

Por fim, ressalva que esses atributos do patrimônio de afetação não se aplicam às obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais do proprietário rural<sup>42</sup>.

No que diz respeito ao proprietário, a constituição do patrimônio de afetação não apenas implica limitações, mas também gera deveres. Com efeito, o proprietário ficará obrigado a<sup>43</sup>:

- i. promover os atos necessários à administração e à preservação do patrimônio rural de afetação, inclusive por meio da adoção de medidas judiciais; e
- ii. manter-se adimplente com as obrigações tributárias e os encargos fiscais, previdenciários e trabalhistas de sua responsabilidade, incluída a remuneração dos trabalhadores rurais.

## 5. NATUREZA DO ATO REGISTRAL

A constituição do patrimônio de afetação deve ter respaldo em previsão legal, até porque “relativiza o princípio segundo o qual o patrimônio constitui garantia geral dos credores e, ainda, o princípio da livre utilização do patrimônio por parte do seu titular.”<sup>44</sup>. Por isso mesmo, a afetação não apenas deve estar prevista em lei (o que é um requisito para a sua registrabilidade e consequente produção de efeitos *erga omnes*), como também, em geral, sujeita-se a uma disciplina rígida

37 Art. 10, § 2º, da Lei nº 13.986/2020.

38 Art. 10, § 3º, II, da Lei nº 13.986/2020.

39 Art. 10, § 3º, I, da Lei nº 13.986/2020.

40 Art. 10, § 4º, I, da Lei nº 13.986/2020.

41 Art. 10, § 4º, II, da Lei nº 13.986/2020.

42 Art. 10, § 5º, da Lei nº 13.986/2020.

43 Art. 14 da Lei nº 13.986/2020.

44 CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. p. 85.

e minuciosa<sup>45</sup>.

Por consequência, a afetação “submete-se às mesmas restrições impostas à alienação de bens, em geral, sendo ineficaz e sem qualquer efeito a separação patrimonial que configure fraude de execução, ou sendo anulável a afetação que vier a ser constituída em fraude contra credores”. Por essas mesmas razões, a afetação deve receber ampla publicidade, o que justifica a obrigatoriedade de seu ingresso no registro imobiliário<sup>46</sup>.

Questão delicada diz respeito à forma de constituição desse patrimônio de afetação. Segundo a Medida Provisória nº 897/2019, seria constituído “por solicitação do proprietário por meio de inscrição no registro de imóveis”<sup>47</sup>. Contudo, o termo “inscrição” não esclareceu o ato registral que deveria ser praticado, além de afrontar o art. 168 da Lei dos Registros Públicos, que pôs fim à utilização das terminologias “inscrição” e “transcrição”, as quais passaram a ser abrangidas pelo termo “registro”<sup>48</sup>.

Na sequência, o art. 10 da Medida Provisória mencionou de forma muito sutil que se trataria de um ato de registro ao dispor que “o oficial de registro de imóveis protocolará e autuará a solicitação de *registro* do patrimônio de afetação e os documentos vinculados [...]”.

Percebe-se, então, que a Medida Provisória não foi explícita ao determinar a natureza do ato a ser praticado, limitando-se a mencionar de forma superficial, o que abriu margem a divergências.

A conversão da referida MP na Lei nº 13.986/2020, no entanto, pareceu resolver o problema, na medida em que o art. 9º estabeleceu de forma expressa – e enfática – que o ato adequado para a instituição do patrimônio rural em afetação seria o de registro em sentido estrito: “o patrimônio rural em afetação é constituído por solicitação do proprietário por meio de registro no cartório de registro de

45 RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**, 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.p. 374.

46 CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. p. 85.

47 Art. 8º da MP nº 897/2019.

48 Às vésperas da edição da Lei 6.015/1973, já se havia sedimentado, na doutrina, a ideia de que a inscrição aplicava-se aos atos geradores de direitos reais limitados (principalmente as garantias reais), ao passo que a transcrição dizia respeito aos atos relativos à transferência do domínio, perda e aquisição, ou ao término do estado de indivisão. Quanto à averbação, restaria como a forma de escrituração reservada a atos ou fatos não enquadrados nas duas categorias principais supracitadas, mas que, não obstante, possam modificar a situação jurídica dos titulares de direito real ou mesmo a própria situação física do imóvel (como a mudança de numeração, a transformação em edifício de apartamento etc.) - M. M. Serpa Lopes, *Tratado dos Registros Públicos*, vol. IV, 4ª ed, Rio de Janeiro, Livraria Freitas Bastos, 1961, p.27. Com o advento da Lei nº 6.015/1973, entretanto, tais distinções foram oficialmente superadas. Assim, dispõe o art. 168 da referida lei que “na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.” Ou seja, deixou de existir qualquer diferenciação entre transcrição e inscrição no que toca aos respectivos objetos ou efeitos. – KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**, v. 5, t. 1. São Paulo: YK Editora, 2020. p. 402.

imóveis”.

No entanto, mesmo diante da determinação expressa do art. 9º da Lei nº 13.986/2020, surgiram duas correntes acerca da natureza do ato registral a ser praticado.

A primeira corrente entende que o registro *stricto sensu* não corresponde ao ato correto para a instituição do patrimônio rural de afetação. Em primeiro lugar, porque o rol de atos sujeitos a registro em sentido estrito (art. 167, I, da Lei nº 6.015/1973) é taxativo e *numerus clausus*, e não foi ampliado pela Lei nº 13.986/2020 para acomodar o patrimônio de afetação de imóvel rural.

As leis em geral, normalmente, têm o cuidado de acrescentar ao rol do art. 167, I, a natureza “de registro” do ato a ser praticado, como o fez, por exemplo, com a legitimação de posse (Lei nº 11.977/2009) ou com a legitimação fundiária (Lei nº 13.465/2017). Ademais, considera-se que, na dúvida quanto ao ato registral a ser praticado, deverá prevalecer o de “averbação”.

Em segundo lugar, por um motivo de ordem material: a constituição desse patrimônio de afetação não importa mutação júri-real plena, na medida em que o patrimônio não é transferido de um titular para outro, mas sim de um titular para um monte com destinação específica. Apenas haverá a transmutação plena da propriedade em caso de inadimplemento, já que nessa ocasião o imóvel será levado a leilão.

No entanto, mostra-se mais adequado o posicionamento da segunda corrente, segundo a qual o ato constitutivo do patrimônio rural em afetação é o ato de “registro” em sentido estrito, em conformidade com a previsão do art. 9º da Lei nº 13.986/2020.

Concorda-se, em primeiro lugar, que o legislador da Lei nº 13.986/2020 deveria, de fato, ter incluído o patrimônio de afetação no rol do art. 167, I, da Lei dos Registros Públicos, o que além de plenamente possível, tendo em vista tratar-se de um rol dinâmico, teria sanado qualquer dúvida acerca da natureza do ato a ser praticado. Contudo, é importante destacar que esse argumento por si só não é suficiente para concluir que o patrimônio de afetação rural deve ser instituído por ato de averbação.

Como se sabe, a regra de solução de antinomias de segundo grau<sup>49</sup> (no caso, conflito entre lei posterior e lei especial) faz prevalecer o critério cronológico sobre o critério da especialidade, de forma que a lei mais nova prevalece sobre

---

49 Antinomia de segundo grau é o conflito entre os critérios de solução, ou seja, uma norma prevalece sob um determinado critério, mas não em relação a outro – BOBBIO, Norberto. **Teoria do Ordenamento Jurídico**. Tradução de Maria Celeste C. J. Santos. 6ª ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1995. pp. 106-107

a lei especial<sup>50</sup>. Na hipótese, o art. 9º da Lei nº 13.896/2020 prevalece sobre eventual ausência de previsão no inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015/1973.

Nesse mesmo sentido foi a interpretação da natureza jurídica do ato registral das penhoras, arrestos e sequestros, por exemplo, que passou de ato de registro em sentido estrito (conforme previsão expressa do art. 167, I, 5, da LRP) para ato de averbação, com o advento do Código de Processo Civil de 2015 (art. 844). Não obstante o referido Código não ter revogado expressamente a alínea 5 do art. 167, I, da LRP, entendeu-se que suas disposições supervenientes prevaleceram em detrimento da lei especial<sup>51</sup>.

Além disso, é importante destacar que o legislador da Lei nº 13.896/2020 foi extremamente técnico ao definir a natureza dos atos registrares elencados na referida legislação, indicando expressamente quais deveriam ser realizados por ato de registro em sentido estrito e quais deveriam ocorrer por averbação. Aliás, a atecnia da Medida Provisória surpreendentemente não acompanhou a lei de conversão.

Por exemplo, o art. 15 da referida Lei determinou que o cancelamento da afetação deve ocorrer por ato de averbação, diferenciando-o do ato de registro indicado para a constituição da garantia. Percebe-se então que, diversamente do que ocorre em algumas legislações, houve uma preocupação com a técnica das terminologias registrares, não sendo possível alegar que a redação teria apenas con-

50 “(...) é o caso da norma geral-posterior (pior sob o critério da especialidade e melhor sob o critério cronológico) conflitando com uma norma especial-anterior (melhor sob o critério da especialidade e pior sob o critério cronológico) 498. Muito embora a doutrina entenda que exista um metacritério e que segundo este prevalece sempre a norma especial-anterior, tal raciocínio conduz ao inconveniente de o sistema ficar estratificado diante da norma nova. Também não parece ser esse o sentido do art. 2º da LINDB, tendo sido literalmente expresso no sentido da lei posterior, tanto geral quanto especial, revogar a lei anterior. O critério da especialidade é meramente subsidiário, só se aplicando nas hipóteses de lacuna. Resta, portanto, evidente a adoção pelo legislador do critério cronológico em conflito com o critério da especialidade, não tendo o menor sentido uma norma nascer revogada, a não ser que fira o critério hierárquico, aí sim, ganhando bastante consistência em nosso sistema jurídico.” – KÜMPEL, Vitor Frederico; VIANA, Giselle de Menezes. **Introdução ao Estudo do Direito**. São Paulo: YK Editora, 2018. pp. 175-176.

51 Muito embora o Código de Processo Civil de 1973, com a alteração da Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2002, tenha modificado o ato de registro de penhora para ato de averbação (659, § 4º), continuou a prevalecer o entendimento, por muito tempo, de que os títulos de arresto e de sequestro deviam ter ingresso na tábua registral imobiliária como ato de registro em sentido estrito, conforme a disposição expressa da Lei dos Registros Públicos (art. 167, I, 5). O Código de Processo Civil de 2015, por sua vez, manteve as disposições acerca do ingresso da penhora como ato de averbação e, de modo expresso, definiu que o arresto também deve adentrar a serventia como averbação. Nos termos no art. 844, o exequente deve requerer a averbação de arresto ou penhora, quando couber, apresentando ao Registro de imóveis a cópia do auto ou do termo da medida, sendo desnecessário mandado judicial. Não obstante tais institutos estarem no rol do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015/1973 como ato de registro em sentido estrito, adotando-se o critério cronológico das leis (*lex posterior derogat priori*) pode-se concluir pela alteração tácita da natureza do ato registral. Em outros termos, como o Código de Processo Civil de 2015 é posterior à Lei nº 6.015/1973, prevalece a disposição do direito processual, que estabelece o ingresso do arresto por ato de averbação na matrícula do imóvel. – KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**, v. 5, t. 2. São Paulo: YK Editora, 2020. pp. 1891-1892.

fundido os termos.

Deve-se levar em consideração, ainda, que o patrimônio rural em afetação, na verdade, importa uma mutação júri-real, na medida em que a afetação do imóvel gera uma segregação entre o patrimônio do titular e o afetado, logo, deixa de ser o titular originário proprietário do referido imóvel, passando o mesmo a estar sob a titularidade de um fundo, constituindo uma garantia, deixando o vínculo dominial com o titular originário.

O que ocorre, na verdade, é a divisão da mutação em fases. Inicialmente, o bem se separa do patrimônio do titular para ser afetado a uma destinação específica e, finda tal destinação, ele retorna ao patrimônio do titular anterior ou incorpora-se ao de outra pessoa. Assim, não se trata de mera garantia, como ocorre na hipoteca, penhor ou anticrese, sendo que, ainda nesses casos, o ato a ser praticado é de registro, quando se tratar de imóvel (art. 167, I, 2; 167, I, 4; 167, I, 11). Ocorre, por conseguinte, uma verdadeira transmutação do patrimônio, que sai da esfera do titular originário, vincula-se a um fim específico, cumprindo sua destinação, retornando ou não ao patrimônio do titular anterior. E, como é sabido, os atos translativos são essencialmente atos de registro.

Nessa linha de raciocínio, recorda-se que o registro em sentido estrito é o ato que constitui, modifica ou declara determinada posição jurídico-real na matrícula, conferindo-lhe eficácia e publicidade *erga omnes*<sup>52</sup>. Tal assentamento reserva-se, em regra, a atos de oneração ou constituição de direitos reais, abarcando, por extensão, outros atos de natureza diversa, desde que respaldados em expressa previsão legal, tal como ocorre com a previsão do art. 9º da Lei nº 13.896/2020.

Outrossim, o patrimônio rural em afetação se assemelha ao bem de família e à alienação fiduciária em garantia, institutos que constituem direitos, e não apenas modificam a situação do imóvel<sup>53</sup>. Tais institutos, inclusive, são constituí-

52 Nas palavras de CARVALHO, Afrânio. *Registro de Imóveis*, 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 236: "(...) o registro não é o desaguadouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas daqueles que confirmam posição jurídico-real, como os constantes da enumeração da nova Lei do Registro (art. 167)".

53 A mesma discussão ocorre sobre a natureza do ato registral do patrimônio de afetação na incorporação imobiliária. Defende-se que o patrimônio de afetação implica uma verdadeira segregação patrimonial. Sendo segregação e não mais titularização, há uma transmutação e, com isso, o ideal seria, na verdade, falar-se em ato de registro, na medida em que se transmite o imóvel do incorporador para uma situação jurídica em que não há titularização, para, em outro momento, esse patrimônio ser transferido aos adquirentes das unidades imobiliárias. O imóvel, portanto, passaria a estar sem titular, afetado a destinação certa e respondendo por dívidas dessa instituição. Foi com base nessa ideia que a Lei do Distrito, estimulando o incorporador a instituir o patrimônio de afetação, deu-lhe a possibilidade de remanescer com até 50% dos valores já pagos pelo compromissário comprador em mora. Essa última tese parece mais razoável, diante dos ditames do sistema de afetação que abarca alienações fiduciárias em garantia, bens de família e patrimônios rurais em afetação (todos instituídos por ato de registro em sentido estrito). Assim, muito embora o legislador tenha determinado expressamente que o patrimônio de afetação da incorporação imobiliária será constituído por ato de averbação, na verdade, deveria ocorrer por ato de registro, assim como os demais patrimônios afetados, tendo em vista a ocorrência da transmutação do imóvel. – KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**, v. 5, t. 2.

dos por ato de registro em sentido estrito, conforme previsão dos arts. 167, I, “1” e “35”, respectivamente, da Lei nº 6.015/1973<sup>54</sup>, pois, da mesma maneira como ocorre no patrimônio rural em afetação, implicam uma mutação júri-real bifásica com a segregação do patrimônio afetado do conjunto de bens do anterior titular do imóvel e o seu retorno a esse titular ou incorporação ao patrimônio de um terceiro.

Importante destacar, neste ponto, que, em relação à alienação fiduciária em garantia, o legislador da Lei nº 9.514/1997 havia acertado quando estabeleceu na redação originária do art. 26, § 7º, que a consolidação da propriedade em favor do credor na hipótese de inadimplemento por parte do devedor fiduciante se daria por ato de registro. Discorda-se, portanto, da alteração da natureza do ato para o de averbação (ocorrida com o advento da Lei nº 10.931/2004), na medida em que a consolidação da propriedade em favor do credor também gera uma transmutação da propriedade do imóvel afetado, que sai da situação de afetação para se tornar de titularidade do credor fiduciário.

O que deve ficar claro é que a mutação gerada pela instituição do patrimônio de afetação é efetiva, na medida em há uma segregação patrimonial, com a consequente mudança da titularidade do imóvel, o qual sai do patrimônio de um sujeito, que deixa de titularizá-lo, para ser afetado a determinado fim. É necessário, portanto, um ato de registro para constituir essa separação de patrimônios.

Conclui-se, nessa linha, que a tese mais adequada é de o patrimônio rural em afetação (bem como as demais espécies de patrimônio afetado) seja instituído por ato de registro em sentido estrito na matrícula do imóvel, na medida em que ocorre uma segregação entre patrimônio do titular e patrimônio afetado para o cumprimento de uma finalidade específica, no caso, a de constituir uma garantia a determinado sujeito, além do fato da precisa dicção do art. 9ª da Lei nº 13.986/2020.

## 6. PROCEDIMENTO REGISTRAL

Adentrando os aspectos procedimentais do patrimônio de afetação imóvel rural, tem-se que a sua constituição dependerá de rogação pelo proprietário, cuja solicitação deverá ser instruída com os documentos elencados no art. 12 da Lei nº 13.986/2020, quais sejam:

- i. O documento comprobatório da inscrição do imóvel no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), do domínio do requerente e da inexistência de ônus de qualquer espécie sobre o patrimônio do re-

São Paulo: YK Editora, 2020. p. 2495.

54 “Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: I - o registro: 1) da instituição de bem de família; [...] 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.”

- querente e o imóvel rural;
- ii. O documento comprobatório da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR), nos termos da Lei nº 12.651/2012;
  - iii. O documento comprobatório da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária do requerente, compreendidas as certidões negativas de débitos fiscais perante as Fazendas Públicas, bem como de distribuição forense e de protestos do proprietário do imóvel, tanto no local de seu domicílio quanto no local do imóvel<sup>55</sup>.
  - iv. O documento comprobatório da certificação, perante o Sistema de Gestão Fundiária (Sigef) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), do georreferenciamento do imóvel do qual a totalidade ou a fração está sendo constituída como patrimônio rural em afetação;
  - v. A prova de atos que modifiquem ou limitem a propriedade do imóvel;
  - vi. O memorial de que constem os nomes dos ocupantes e confrontantes com a indicação das respectivas residências;
  - vii. A planta do imóvel, obtida a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a Anotação de Responsabilidade Técnica, que deverá conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional adotada pelo Incra para a certificação do imóvel perante o Sigef/Incra; e
  - viii. As coordenadas dos vértices definidores dos limites do patrimônio afetado, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional adotada pelo Incra para certificação do imóvel perante o Sigef/Incra.

O pedido, juntamente com os documentos anexos, será então protocolado e autuado pelo oficial de registro de imóveis<sup>56</sup>.

Qualificado negativamente o pedido – ou seja, caso o registrador o considere em desacordo com o disposto na Lei nº 13.986/2020 – o interessado fará jus ao prazo de 30 dias, contado da data da decisão, para promover as correções necessárias, sob pena de indeferimento da solicitação<sup>57</sup>. Em todo caso, o interessado poderá solicitar a reconsideração da decisão do oficial de registro de imóveis<sup>58</sup>.

---

55 Art. 12, § 1º, da Lei nº 13.986/2020.

56 Art. 11 da Lei nº 13.986/2020.

57 Art. 13, *caput*, da Lei nº 13.986/2020.

58 Art. 13, parágrafo único, da Lei nº 13.986/2020.

## 7. EMISSÃO DA CÉDULA IMOBILIÁRIA RURAL (CIR)

Intimamente ligada ao patrimônio de afetação, a Cédula Imobiliária Rural (CIR) foi também novidade introduzida pela Lei nº 13.986/2020. A Lei nº 13.986/2020 conceitua a CIR como um título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação, que representa as seguintes situações:

- i. promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade, e
- ii. obrigação de entregar, em favor do credor, bem imóvel rural ou fração deste vinculado ao patrimônio rural de afetação, e que seja garantia da operação de crédito acima mencionada, nas hipóteses em que não houver o pagamento da operação de crédito.

Como mencionado, a legitimidade para emissão da CIR tem como pressuposto a constituição do patrimônio rural de afetação<sup>59</sup>. Conforme dispõe a lei, a CIR poderá ser garantida por parte ou por todo o patrimônio rural de afetação, observada a identificação do patrimônio rural em afetação, ou de sua parte, correspondente à garantia oferecida na CIR<sup>60</sup>.

Uma vez emitida pelo proprietário de imóvel rural, a CIR poderá ser negociada no mercado de títulos e valores mobiliários, e deverá ser registrada em entidade autorizada pelo Banco Central<sup>61</sup>.

## 8. EMISSÃO DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL (CPR)

A cédula de produto rural, disciplinada pela Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, é um título de crédito representativo de uma promessa de entrega de produto rural<sup>62</sup>. Não se vincula a crédito em dinheiro, mas ao produto de natureza essencialmente rural, de modo que o empréstimo feito pelo credor é destinado a produção pelo devedor, sendo que parte ou a totalidade do resultado é revestido ao credor como pagamento.

Daí afirmar que, enquanto nas cédulas de crédito rural, industrial, mercantil e à exportação a promessa em dinheiro vem vinculada a obrigação de solver

59 Art. 18 da Lei nº 13.896/2020.

60 Art. 18, § 1º, da Lei nº 13.896/2020.

61 MALISZEWSKI, Eliza. **Entrevista Dr. Lutero Pereira sobre a Cédula Imobiliária Rural e Seus Riscos ao Produtor**. Foraster. Disponível em <<https://www.foraster.com.br/posts/1507/Entrevista+Dr.+Lutero+Pereira+sobre+a+C%C3%A9dula+Imobili%C3%A9ria+Rural+e+Seus+Riscos+ao+Produtor/>> [Acesso: 25.07.2020].

62 A definição de produto rural foi dada pelo § 2º do art. 1º da Lei nº 8.929/1994, incluído pela Lei nº 13.986/2020.

dívida líquida e certa, a cédula de produto rural representa produto, e não dinheiro.

Em que pese a já mencionada conexão entre as novas figuras da CIR e do patrimônio rural em afetação, a Lei nº 13.986/2020 também admitiu a emissão da CPR utilizando o último como garantia. Nesse caso, a emissão da CPR deverá atender não apenas os requisitos da sua lei de regência (Lei nº 8.929/1994) como também as seguintes regras estabelecidas pela Lei nº 13.986/2020 em relação à CIR: art. 19, *caput* e § 1º; art. 21; art. 22, *caput*, VIII e IX, e §§ 1º e 2º; e arts. 24, 25 e 28<sup>63</sup>.

## 9. CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO

A Lei nº 13.986/2020 dispõe que, uma vez vencida a CIR, e não tendo sido liquidado o crédito por ela representado, poderá o credor exercer de imediato, no Registro de Imóveis correspondente, o direito à transferência, para sua titularidade, do registro da propriedade da área rural que constitui o patrimônio de afetação ou de sua parte vinculada à cédula<sup>64</sup>.

É possível que o proprietário constitua o patrimônio de afetação sobre uma parte do imóvel rural, desde que observado o módulo rural ou a Fração Mínima de Parcelamento (FMP), já que essa área poderá ser futuramente alienada em caso de inadimplemento da CIR. Também é admitido que, uma vez constituído o patrimônio de afetação sobre a totalidade ou parte do imóvel rural, o proprietário vincule apenas uma parte desse patrimônio à CIR. Em ambos os casos, verificado o inadimplemento da CIR, será necessário o desmembramento do imóvel, para permitir a abertura da matrícula e a alteração da titularidade apenas da fração efetivamente afetada e vinculada à cédula<sup>65</sup>.

Embora haja a transmutação imediata da propriedade afetada e vinculada à CIR para o credor, este fica obrigado a promover leilão público para a alienação do imóvel, a exemplo do que ocorre na alienação fiduciária de coisa imóvel em garantia. Aliás, a Lei nº 13.986/2020 inclusive prevê a aplicação subsidiária do procedimento dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997<sup>66</sup>.

Não obstante, a Lei nº 13.986/2020 traz uma peculiaridade em relação ao procedimento da Lei nº 9.514/1997. Com efeito, dispõe que, se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, somado ao das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais, incluídos os tributos, o credor poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito<sup>67</sup>. Assim, não se aplica a regra do art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997,

63 Art. 16 da Lei nº 13.896/2020.

64 Art. 28, *caput*, da Lei nº 13.986/2020.

65 Art. 28, § 1º, da Lei nº 13.986/2020.

66 Art. 28, § 2º, da Lei nº 13.986/2020.

67 Art. 28, § 3º, da Lei nº 13.986/2020.

segundo a qual, nessa hipótese, considerar-se-á extinta a dívida<sup>68</sup>.

Em todo caso, ressalte-se que, nessa situação, o credor não terá direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado<sup>69</sup>.

Cumprir fazer uma ressalva acerca da MP nº 958, de 24 de abril de 2020, que estabeleceu normas para facilitar o acesso ao crédito e mitigar os impactos econômicos decorrentes da pandemia do COVID-19. Para isso, a Medida dispensou as instituições financeiras de observar inúmeras disposições legais para a contratação e renegociação de operações de crédito, e estabeleceu algumas outras medidas a respeito da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. No que tange à atividade notarial e registral, o art. 2º da Medida Provisória determinou a suspensão da vigência, até o dia 30 de setembro de 2020, dos arts. 58, § 2º e 76 do Decreto-Lei 167/1967, que trata dos títulos de crédito rural. Dizem os referidos dispositivos:

“Art 58. Em caso de mais de um financiamento, sendo os mesmos o emitente da cédula, o credor e os bens apenhados, poderá estender-se aos financiamentos subsequentes o penhor originariamente constituído, mediante menção da extensão nas cédulas posteriores, reputando-se um só penhor com cédulas rurais distintas.

§ 1º A extensão será apenas averbada à margem da inscrição anterior e não impede que sejam vinculados outros bens à garantia.

§ 2º Havendo vinculação de novos bens, além da averbação, estará a cédula também sujeita a inscrição no Cartório do Registro de Imóveis.”

“Art 76. Serão segurados, até final resgate da cédula, os bens nela descritos e caracterizados, observada a vigente legislação de seguros obrigatórios.”

## 10. CANCELAMENTO

Conforme dispõe o art. 15 da Lei nº 13.986/2020, o cancelamento da afetação do imóvel rural, ou de sua fração, é operacionalizado por averbação no registro de imóveis.

Para que seja averbado o cancelamento, deverá o proprietário apresentar requerimento perante o registro imobiliário, acompanhado da comprovação da inexistência de CIR e de CPR sobre o patrimônio a ser desafetado<sup>70</sup>.

Em se tratando de CIR, a referida comprovação se dará mediante certidão

68 Segundo o aludido dispositivo: “§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.”

69 Art. 28, § 3º, da Lei nº 13.986/2020.

70 Art. 15, § 1º, da Lei nº 13.986/2020.

emitida pela entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a CIR a registrar ou depositar esse tipo de cédula. Por outro lado, tratando-se de CPR, a comprovação será realizada por meio de certidão emitida pelo ofício de registro de imóveis competente<sup>71</sup>.

Requerido o cancelamento do patrimônio rural em afetação, e enquanto não concluído, não poderá ser emitida CIR ou CPR sobre o imóvel rural (ou sua fração) a ser desafetado<sup>72</sup>.

De todo o exposto, é importante concluir que o imóvel regular no Brasil é um ativo econômico extremamente importante para a circulação de riqueza e para que o país possa sair da crise de 2020.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRIGHI, Nancy; DIP, Ricardo. Apontamentos Acerca dos Registros Públicos – Lei 13.095/2015. In DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio; PASSOS, Josué Modesto (coords.), **Registros Públicos e Notas – Conselho Nacional de Justiça – Atos normativos apontados**. São Paulo: Quinta Editorial, 2015.

BOBBIO, Norberto. **Teoria do Ordenamento Jurídico**. Tradução de Maria Celeste C. J. Santos. 6ª ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1995.

CARVALHO, Afrânio. *Registro de Imóveis*, 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CHALHUB, Melhim Namem. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. v. 7, p. 147-183, abr/jun. 2016.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**, v. 5, t. 2. São Paulo: YK Editora, 2020.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**, v. 5, t. 1. São Paulo: YK Editora, 2020.

MALISZEWSKI, Eliza. **Entrevista Dr. Lutero Pereira sobre a Cédula Imo-**

71 Art. 15, § 2º, da Lei nº 13.986/2020.

72 Art. 15, § 3º, da Lei nº 13.986/2020.

**Imobiliária Rural e Seus Riscos ao Produtor.** Foraster. Disponível em <<https://www.foraster.com.br/posts/1507/Entrevista+Dr.+Lutero+Pereira+sobre+a+C%C3%A9dula+Imobili%C3%A1ria+Rural+e+Seus+Riscos+ao+Produtor/>> [Acesso: 25.07.2020]

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro**, 11<sup>a</sup> ed. São Paulo: Atlas, 2015.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. v.1, 30.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA, Lutero de Paiva. **Patrimônio rural em afetação & cédula imobiliária rural**. Release da Obra. Disponível em <<https://direitoagrario.com/patrimonio-rural-em-afetacao-cedula-imobiliaria-rural/>> [Acesso: 25.07.2020].

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**, 5<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

ROCHA, Mauro Antônio. O Regime da Afetação Patrimonial na Incorporação Imobiliária. **IRIB**. Disponível em <<http://www.irib.org.br/obras/o-regime-da-afetacao-patrimonial-na-incorporacao-imobiliaria>> [Acesso: 25.07.2020].