



WEBINAR CAMARB DEBATE



A NOVA LEI DO AGRO E
RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

30/04/2020 | 10h

Nova Lei do Agro e a Resolução dos Conflitos

Patrimônio Rural de Afetação instituído pela Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020



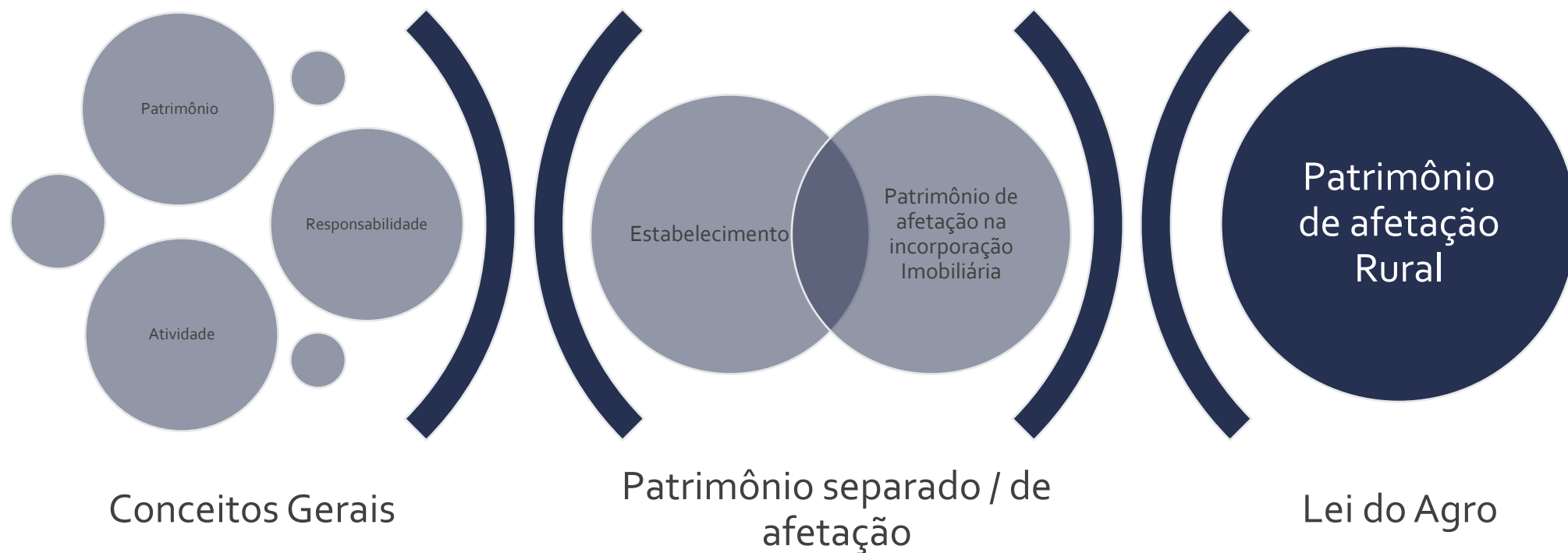
FRANCISCO
DE GODOY BUENO

- Mestre e Doutorando em Direito pela USP (Direito Civil)
- Especialização em Direito do Agronegócio e Contratos Empresariais
- Membro do Grupo de Estudos Agrários da USP
- Professor do curso de "Direito do Agronegócio" do Insper
- Conselheiro da Sociedade Rural Brasileira
- Consultor Jurídico da Ibá

francisco@buenomesquita.com.br



Visão crítica do Patrimônio de Afetação Rural, criado pela Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020



Patrimônio: *complexo de relações jurídicas com valor econômico ativas e passivas de uma pessoa.*

Oscar Barreto Filho. *Teoria do Estalecimento Comercial*.
São Paulo: Max Limonad, 1969.

- ✓ Universalidade de relações jurídicas
- ✓ Afetado a um fim econômico determinado.

Patrimônio e responsabilidade

- A ideia predominante no conceito de patrimônio é a de massa de responsabilidade: **o patrimônio constitui a garantia comum dos credores.**
- Assim, o patrimônio sempre foi associado à personalidade, associado a um sujeito de direitos e de deveres.

Patrimônio e Personalidade

- Visão monista: patrimônio como reflexo da personalidade jurídica.
 - A personalidade jurídica é liame da universalidade.
- Visão plurista: divisão do patrimônio da pessoa jurídica em diversos patrimônios separados, vinculados a uma procedência ou uma finalidade.
 - Clóvis Beviláqua: *"Em regra geral, cada pessoa tem um patrimônio e não mais; entretanto, em certos casos, o direito permite a divisão dele para satisfazer as necessidades de ordem prática, a fim de impedir a junção de bens de procedência diversa."*

O que justifica o patrimônio separado é a procedência ou a finalidade que unifica uma universalidade de bens, independentemente da propriedade.

Ex1: Herança jacente, bens comuns do casamento, dote, etc.

Ex2: Estabelecimento e patrimônio de afetação.

Estabelecimento

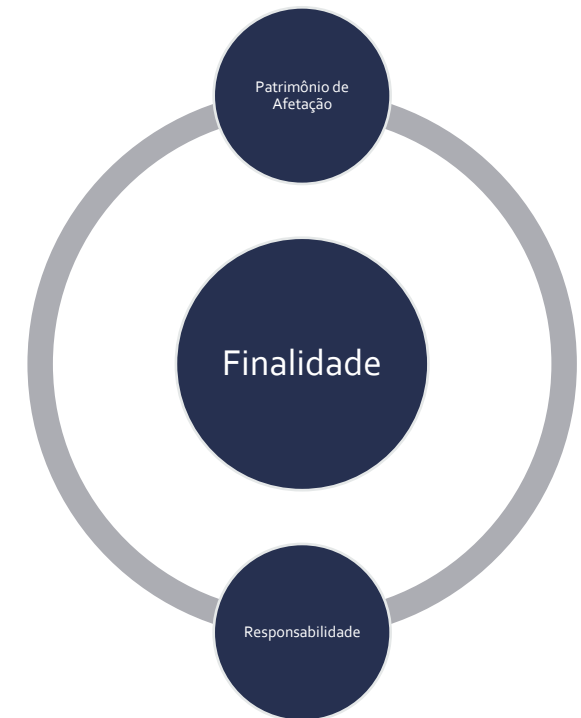
- O estabelecimento é a projeção patrimonial da empresa.
- Patrimônio separado vinculado à atividade à atividade do empresário.

Art. 1.142. Considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária.

Art. 1.143. Pode o estabelecimento ser objeto unitário de direitos e de negócios jurídicos, translativos ou constitutivos, que sejam compatíveis com a sua natureza

Patrimônio de afetação

- Lei nº 10.931/04: patrimônio de afetação destinado à consecução de incorporação imobiliária.
 - Patrimônio separado vinculado à execução do empreendimento:
 - Institui-se por manifestação de vontade averbada no CRI – sem efeitos translativos e obrigacionais.
 - A propriedade é do incorporador, mas os bens só responde a dívidas da própria incorporação.
 - Eficácia legal:
 - Não se comunica com os demais bens e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos.
 - É o acervo preferencial para responder pelas dívidas da obra.
 - Garantia de entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes (finalidade).



Patrimônio Rural de Afetação

- LEI Nº 13.986, DE 7 DE ABRIL DE 2020
 - Regime de afetação ao qual se submete o imóvel rural ou parte dele.
 - Destinado prestar garantias por meio da emissão de Cédula de Produto Rural (CPR) ou em operações financeiras contratadas pelo proprietário por meio de Cédula Imobiliária Rural (CIR).
 - Somente pode afetar bens livres de ônus ou obrigações, que sejam alienáveis e penhoráveis.
 - A solicitação é registrada na matrícula do imóvel. O registro depende de prévio desmembramento da parcela no SIGEF.
 - Os efeitos são vinculados à CIR ou à CPR.
 - Os bens não se submetem a concurso de credores, relativos a outras obrigações.
 - Só respondem por outras dívidas que sejam de natureza trabalhista, previdenciária ou fiscal.
 - O proprietário assume ônus especiais de preservação do patrimônios de afetação.
 - O cancelamento é averbado mediante a apresentação da quitação dos títulos de dívida a que está vinculado.

O patrimônio de afetação rural é, na verdade, uma nova roupagem da hipoteca!

Estabelece um ônus preferencial, especial e exclusivo do imóvel (ou parte dele) para a satisfação de uma dívida.

Não pressupõe uma universalidade de bens nem uma finalidade que justifica a vinculação desses bens que não seja a satisfação da obrigação

Patrimônio separado/de afetação

- Patrimônio separado.
- Vinculado a uma finalidade/atividade.
- Não altera o direito de propriedade.
- Estabelece uma preferência de execução.
- Promove a autonomia econômica da finalidade.

Garantia Real

- Afetação de coisa a uma obrigação.
- Restringe o direito de propriedade.
- Vincula a propriedade à satisfação da obrigação.
- Promove a garantia de solvência do débito.

Considerações finais

- A qualificação dos institutos é passo fundamental para a adequada solução de conflitos.
- A terminologia da Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020 promove enganos, ao remeter à teoria da empresa e ao privilégio da atividade.
- Em um cenário de modernidade, correspondente ao do reconhecimento da empresa agrária (atividade), a Lei do Agro vai no sentido oposto, vinculando o crédito à propriedade.

