

## O PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO E AS VANTAGENS AO PROPRIETÁRIO

Quando pensamos em patrimônio de afetação, quase que de modo automático nos vem em mente a aplicação mais clássica do instituto, ligada à construção civil, relacionada à segregação patrimonial de determinado bem de uma incorporadora imobiliária, em prol da atividade específica a ele relacionada, com o intuito de conferir segurança à construção de um empreendimento e à entrega das unidades aos futuros adquirentes. Mas a partir da Lei 13.986/2020, popularmente conhecida como Lei do Agro, fruto da conversão da Medida Provisória 897/2019, o patrimônio de afetação passa a ter aplicação também no âmbito rural, como uma promissora alternativa aos negócios do campo.

A Lei do Agro ficou conhecida por otimizar as operações de crédito realizadas por produtores rurais, principalmente para obtenção de financiamentos e organização das dívidas. E dentre os mecanismos previstos na norma está a possibilidade do proprietário de imóvel rural, pessoa natural ou jurídica, submeter o seu imóvel, no todo ou em parte, ao regime de afetação, mediante solicitação direcionada ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

A constituição do patrimônio rural em afetação destina-se a prestar garantia nos casos de emissão de Cédula de Produto Rural ou em operações financeiras contratadas pelo proprietário por meio de Cédula Imobiliária Rural.

Na prática, significa que o proprietário de imóvel rural, atendendo aos requisitos estabelecidos pela norma, pode blindar uma fatia de seu patrimônio imobiliário, restringindo-o às operações relacionadas a uma determinada atividade rural.

Ou seja: a constituição de patrimônio rural em afetação faz com que os bens integrantes do acervo destacado não se comuniquem com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do proprietário, ou com outros patrimônios rurais em afetação por ele constituídos. Ficaria, então, restrito a fazer frente às obrigações para as quais foi constituído aquele específico patrimônio rural de afetação, conforme definido na legislação. Inclusive, tal patrimônio destacado ganha a proteção legal de impenhorabilidade, não podendo ser objeto de constrição judicial decorrente de outras operações do produtor rural. Também, não é atingido pelos efeitos da decretação de falência, insolvência civil ou recuperação judicial do proprietário de imóvel rural e não integra a massa concursal. A ressalva, no entanto, fica para as obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais do proprietário rural.

Como era de se esperar, a constituição do patrimônio de afetação não ocorre de modo indiscriminado. Existem vedações legais à sua constituição. Basicamente, é vedada a constituição de patrimônio rural em afetação sobre (i) o imóvel já gravado por hipoteca, alienação fiduciária, ônus real ou que tenha averbada constrição judicial; (ii) a pequena propriedade rural (compreendida como aquela com área inferior a quatro módulos fiscais); (iii) a área de tamanho inferior ao módulo rural ou fração mínima de parcelamento; e (iv) o imóvel considerado com bem de família.

E uma vez constituído o patrimônio rural em afetação, incumbe ao proprietário continuar zelando pela sua propriedade, promovendo os atos necessários à administração e à preservação do patrimônio, bem como manter-se em dia com as obrigações tributárias e trabalhistas.

Embora tratar-se de uma disposição relativamente nova e com uma série de requisitos a serem observados, a constituição do patrimônio rural em afetação surge como um ótimo mecanismo de segurança e organização patrimonial para as atividades do campo, sendo um interessante aliado do produtor rural na obtenção de crédito, sobretudo linhas mais favoráveis, em razão da segurança jurídica que proporciona.

Andrês Uliana Posser  
Advogado associado do MZ Advocacia.