

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS RURAIS A ESTRANGEIRO

A alienação fiduciária de bem imóvel rural em garantia em favor de pessoa física ou jurídica estrangeira, ou a esta equiparada, não se submete às restrições estabelecidas pela Lei nº 5.709/1971, constituindo essa autorização, entretanto, requisito para consolidação da propriedade no patrimônio dessas pessoas, em caso de inadimplemento da obrigação garantida e consequente de excussão do bem, ou para dação do direito eventual do fiduciante em pagamento da dívida garantida (Lei nº 5.709/1971, Código Civil, arts. 1.228, 1.361, 1.367 e 1.419, e Lei nº 9.514/1997, arts. 22 e seguintes).

JUSTIFICATIVA

A Lei nº 5.709/1971 estabelece restrições à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, por pessoas jurídicas autorizadas a funcionar no país e por pessoas jurídicas brasileiras das quais participem pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, que tenham a maioria de seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.¹

Dada a responsabilidade civil e criminal prevista nessa lei,² notários e oficiais de Registro de Imóveis, vez por outra, suscitam dúvidas quanto à possibilidade de contratação de alienação fiduciária em favor dessas pessoas, fundamentando-se em que por esse contrato o fiduciário (adquirente) é investido na propriedade do imóvel.

O questionamento não tem fundamento, pois a Lei nº 5.709/1971 restringe tão somente a transmissão do domínio pleno ou útil, com os atributos do art. 1.288 do Código Civil, que vincula o bem à pessoa do adquirente e lhe confere a faculdade de exploração do potencial econômico do imóvel em proveito próprio, exclusivo, e não à transmissão fiduciária regulada pelos arts. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997 e 1.361 e seguintes do Código Civil, que vincula o bem ao cumprimento da obrigação (Código Civil, art. 1.419), e não à pessoa do adquirente (fiduciário), e limita-se a lhe atribuir direito sobre o produto da expropriação do bem em caso de inadimplemento da obrigação garantida, negando-lhe, por força da vedação do pacto comissório, qualquer direito de apropriação do produto da exploração econômica do bem.

Dado que a propriedade fiduciária constituída por efeito de registro do contrato de alienação fiduciária é legalmente qualificada como direito real de garantia, “não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231”,³

¹ Lei nº 5.709/1971: “Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei. 1º - Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.”

² Lei nº 5.709/1971: “Art. 15. A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta lei, é nula de pleno direito. O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica. O alienante está obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel.”

³ Tratamos especificamente da qualificação da propriedade fiduciária como direito real de garantia e dos seus efeitos em nosso *Negócio Fiduciário* (Rio de Janeiro: Editora Renovar, 4. ed., 2009, pp. 101 e seguintes) e em parecer publicado em *Alienação Fiduciária, Incorporação Imobiliária e Mercado de Capitais – Estudos e Pareceres* (Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2012, pp. 67 e seguintes).

resulta claro que a alienação fiduciária em garantia, em favor de pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira, independe da autorização de que trata a Lei nº 5.709/1971.

Aplica-se a regra restritiva da Lei nº 5.709/1971, entretanto, na hipótese de consolidação da propriedade, pela qual o domínio pleno do imóvel venha a ser incorporado ao patrimônio do credor fiduciário. Nesse caso, a autorização constitui requisito legal e é necessariamente exigível para a averbação da consolidação da propriedade em nome do fiduciário no Registro de Imóveis, devendo o requerimento de consolidação ser instruído com o documento de autorização e com os comprovantes de pagamento do Imposto de Transmissão *Inter Vivos* e, se for o caso, do *laudêmio*.

No contexto dessa situação, não se pode deixar de fazer referência a recente alteração da Lei nº 6.634/1979, com a redação dada pela Lei nº 13.097/2015.

Por essa norma, fica dispensada a autorização para oneração de terras situadas na faixa de fronteira quando o credor for instituição financeira estrangeira; a dispensa de autorização se estende ao recebimento do imóvel objeto da garantia em liquidação do empréstimo ao qual está vinculado. Nesse caso, a dispensa de autorização legal se justifica porque as instituições financeiras, em geral, são obrigadas por lei a vender os bens recebidos em liquidação de empréstimos no prazo de um ano, prorrogável até duas vezes (Lei nº 4.595/1964, art. 35, II).⁴

São Paulo, 10 de setembro de 2016

Melhim Namem Chalhub

⁴ Admitindo que a liberalização restritivamente para instituições financeiras estrangeiras, com exclusão das pessoas jurídicas estrangeiras não financeiras, seja uma opção de política legislativa que tenha levado em conta a conveniência de estimular o financiamento bancário para o agronegócio, não entendemos a razão pela qual foram liberalizadas as áreas capazes de representar risco para a segurança nacional e mantidas as restrições da Lei nº 5.709/1971 para as áreas do interior do país.