



LUCHESI
INSIGHTS

Patrimônio Rural em Afetação

AGRONEGÓCIO

Considerações Iniciais

Com o intuito de dar ainda mais segurança jurídica aos credores e fortalecer as garantias oferecidas numa operação de crédito, a Lei 13.986/2020 – nova Lei do Agro – passou a permitir que o proprietário de imóvel rural submeta seu imóvel, ou parte dele, ao regime de afetação, que tem como principais benefícios:

- Possibilitar ao proprietário de imóvel rural dar fração do imóvel em garantia por meio da emissão de CPR ou CIR;
- Possibilitar que frações de um mesmo imóvel garantam diversas operações financeiras e de crédito;
- Conferir maior segurança ao credor e maior flexibilidade ao proprietário de imóvel rural;
- Não sofrer os efeitos da decretação da falência, insolvência civil ou recuperação judicial, excluídas obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais;
- Não se sujeitar a qualquer constrição judicial por conta da sua impenhorabilidade; e
- Impossibilidade de garantir ou satisfazer qualquer outra obrigação assumida pelo proprietário do imóvel rural, com exceção das obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias.

Objetivo geral da instituição do regime de afetação

O objetivo geral do regime de afetação é a formação de um patrimônio autônomo, a partir de um conjunto de bens que não se misturam com o patrimônio geral do seu instituidor, ficando inteiramente destinado à realização de determinada finalidade, de forma que apenas os credores relacionados à respectiva operação de financiamento podem se valer dos bens que o integram



No Direito brasileiro, a afetação patrimonial é comumente utilizada na atividade de incorporação imobiliária, por meio da qual o terreno, as acessões e os demais bens e direitos vinculados ao empreendimento formam um patrimônio separado, acarretando uma blindagem patrimonial que protege os adquirentes das unidades.

Patrimônio em afetação na nova Lei do Agro

O patrimônio em afetação instituído pela nova Lei do Agro distingue-se da figura tradicional da afetação, uma vez que é constituído por apenas um imóvel rural ou fração dele e, ainda, pelas suas acessões e benfeitorias, não podendo abranger outros ativos de titularidade do instituidor.

Além disso, o escopo não se volta ao desenvolvimento de uma atividade, mas se limita a servir de garantia a uma operação de crédito, de forma que fique disponível para uma única finalidade — a vinculação em garantia na Cédula Imobiliária Rural (CIR) ou na Cédula de Produto Rural (CPR).

Principais objetivos da constituição do patrimônio em afetação na Lei do Agro

1. Reduzir custos operacionais e melhorar a qualidade das garantias oferecidas pelos produtores rurais

O proprietário poderá submeter o seu imóvel ou fração dele ao regime de afetação, conferindo maior segurança à concedente de crédito, que passa a ter, em caso de inadimplência, autorização imediata e irretratável para se apropriar do patrimônio dado em garantia.

2. Aumento do aproveitamento econômico da propriedade

O patrimônio rural em afetação possibilita maximizar o aproveitamento econômico do bem, permitindo a concessão de fração em garantia sem o prévio desmembramento do imóvel — o que difere da hipoteca ou alienação fiduciária, que exigem individualização e existência autônoma.

3. Maior segurança em comparação à hipoteca

A hipoteca se sujeita aos efeitos da recuperação judicial e falência, o que reduz a segurança do credor. Já o patrimônio em afetação não se comunica com os demais bens do devedor e não se sujeita à falência ou recuperação, desde que vinculado à CIR ou CPR.

4. Impenhorabilidade

O patrimônio em afetação é impenhorável, não podendo ser usado para garantir ou satisfazer qualquer outra obrigação além das fiscais, trabalhistas e previdenciárias.

5. Execução mais atrativa ao credor em caso de inadimplemento

Com o inadimplemento, o credor pode iniciar o procedimento de alienação pública (leilão) do imóvel. Caso o valor obtido seja inferior ao crédito, o credor pode cobrar judicialmente o saldo devedor — o que torna a garantia mais vantajosa do que a alienação fiduciária.

6. Inexistência de ônus e limitações na constituição da garantia

Não é possível constituir o patrimônio rural de afetação sobre imóveis com outros ônus, pequena propriedade rural, área inferior à fração mínima ou sede de moradia (bem de família).

Além disso, o imóvel afetado não pode ser vendido, parcelado ou transferido enquanto estiver sob o regime de afetação.

Considerações Finais

O Patrimônio Rural em Afetação foi criado com o objetivo de ampliar as opções de garantias disponíveis aos produtores rurais e estimular o crédito privado com segurança jurídica.

Embora ainda haja pontos a serem regulamentados e discutidos, a tendência é de que essa ferramenta fortaleça o acesso ao crédito agrícola tanto por credores nacionais quanto estrangeiros, com maior previsibilidade e solidez jurídica.

As informações apresentadas neste texto têm caráter meramente informativo e educacional. Elas não constituem aconselhamento jurídico e não substituem a consulta a um profissional qualificado. A legislação pode ser complexa e cada caso possui suas particularidades.

Em caso de dúvidas sobre a aplicação dessas normas em sua situação específica, recomendamos fortemente que procure orientação legal especializada.

Nossos especialistas estão à disposição para esclarecer quaisquer questões e auxiliar na análise detalhada de seus contratos e garantias.