

**REVISTA SEMESTRAL DE
DIREITO EMPRESARIAL**

Nº 30

Publicação do Departamento de Direito Comercial e do Trabalho
da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro

Rio de Janeiro
Janeiro / Junho de 2022

Publicação do Departamento de Direito Comercial e do Trabalho da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (Prof. Alexandre Ferreira de Assumpção Alves, Prof. Eduardo Henrique Raymundo Von Adamovich, Prof. Enzo Baiocchi, Prof. Ivan Garcia, Prof. João Batista Berthier Leite Soares, Prof. José Carlos Vaz e Dias, Prof. Leonardo da Silva Sant'Anna, Prof. Marcelo Leonardo Tavares, Prof. Mauricio Moreira Menezes, Prof. Ricardo Villela Mafra Alves da Silva, Prof. Rodrigo Lychowski, Prof. Sérgio Campinho e Prof. Vitor Augusto José Butruce).

EDITORES: Sérgio Campinho e Mauricio Moreira Menezes.

CONSELHO EDITORIAL: Alexandre Ferreira de Assumpção Alves (UERJ), Ana Frazão (UNB), António José Avelãs Nunes (Universidade de Coimbra), Carmen Tiburcio (UERJ), Fábio Ulhoa Coelho (PUC-SP), Jean E. Kalicki (Georgetown University Law School), John H. Rooney Jr. (University of Miami Law School), Jorge Manuel Coutinho de Abreu (Universidade de Coimbra), José de Oliveira Ascensão (Universidade Clássica de Lisboa), Luiz Edson Fachin (UFPR), Marie-Hélène Monsèrié-Bon (Université des Sciences Sociales de Toulouse), Paulo Fernando Campos Salles de Toledo (USP), Peter-Christian Müller-Graff (Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg) e Werner Ebke (Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg).

CONSELHO EXECUTIVO: Carlos Martins Neto e Mariana Pinto (coordenadores). Guilherme Vinseiro Martins, Leonardo da Silva Sant'Anna, Livia Ximenes Damasceno, Mariana Campinho, Mariana Pereira, Mauro Teixeira de Faria, Nicholas Furlan Di Biase e Rodrigo Cavalcante Moreira.

PARECERISTAS DESTES NÚMERO: Bruno Valladão Guimarães Ferreira (PUC-Rio), Carlos Eduardo Koller (PUC-PR), Fabrício de Souza Oliveira (UFJF), Fernanda Versiani (UFLA), Jacques Labrunie (PUC-SP), José Gabriel Lopes Pires Assis de Almeida (UNIRIO), Marcelo de Andrade Féres (UFMG), Marcelo Lauar Leite (UFERSA), Raphaela Magnino Rosa Portilho (UERJ), Ricardo Villela Mafra Alves da Silva (UERJ), Rodrigo da Guia Silva (UERJ), Sergio Marcos Carvalho de Ávila Negri (UFJF), Thalita Almeida (UERJ) e Vitor Butruce (UERJ).

PATROCINADORES:



ISSN 1983-5264

CIP-Brasil. Catalogação-na-fonte
Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

Revista semestral de direito empresarial. — n° 30 (janeiro/junho 2022)
. — Rio de Janeiro: Renovar, 2007-.

v.

UERJ
Campinho Advogados
Moreira Menezes, Martins Advogados

Semestral

1. Direito — Periódicos brasileiros e estrangeiros.

94-1416.

CDU — 236(104)

A SISTEMÁTICA OBRIGACIONAL DA CÉDULA IMOBILIÁRIA RURAL¹

CONSIDERATIONS ON THE OBLIGATION SYSTEMATICS OF THE RURAL REAL ESTATE CERTIFICATE

*João Zanine Barroso**
*Higor Favoreto da Silva Biana***

Resumo: Com o objetivo de fomentar o crédito rural no Brasil, foi editada, em 1º de outubro de 2019, a Medida Provisória nº 897, que estabeleceu, entre outros institutos, o patrimônio rural em afetação, destinado a conferir maior segurança ao concedente de crédito agropecuário, e a cédula imobiliária rural, que juntamente com a cédula de produto rural serve de veículo operacional da garantia outorgada através do patrimônio rural em afetação. Apesar de bem delimitada no texto final da Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020 – que é produto da conversão da Medida Provisória nº 897 – a redação ado-

1 Artigo recebido em 22.02.2022 e aceito em 03.06.2022.

* Professor convidado do Curso de Especialização em Advocacia Empresarial do Centro de Estudos e Pesquisas de Ensino do Direito da UERJ. Mestrando em Direito de Empresa e Atividades Econômicas pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro e bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro – PUC-Rio) com ênfase em Direito Empresarial. Possui cursos de formação complementar na London School of Economics and Political Science e na PUC-Rio em parceria com a Washington and Lee University School of Law. É advogado com experiência em mercado de capitais, direito societário, contencioso cível e empresarial e M&A. E-mail: joao@bianazanine.com.br

** Professor convidado da Fundação Getúlio Vargas e do Curso de Especialização em Advocacia Empresarial do Centro de Estudos e Pesquisas de Ensino do Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ. Doutorando e mestre em Direito de Empresa e Atividades Econômicas pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ e bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro – PUC-Rio. Possui cursos de formação complementar da New York University – NYU, Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, PUC-Rio e Instituto Brasileiro de Executivos de Finanças – IBEF. É advogado com experiência em mercado de capitais, direito societário, contencioso cível e empresarial e M&A. E-mail: higor@bianazanine.com.br

tada pelo legislador relativamente à sistemática obrigacional da cédula imobiliária rural deixa azo a contingências hermenêuticas. Considerando a incipiência das discussões sobre o tema na atualidade, o presente artigo busca mitigar tais contingências com base na investigação de como os institutos do aval, da perda de objeto e da excusão de garantias se relacionam com as obrigações oriundas da cédula imobiliária rural.

Palavras-Chave: Títulos de Crédito. Cédula Imobiliária Rural. Patrimônio Rural em Afetação. Direito Civil. Direito das Obrigações. Lei do Agro. Direito do Agronegócio. Garantias Reais. Direito Imobiliário. Aval. Alienação Fiduciária.

Abstract: With the aim of promoting rural credit in Brazil, on October 1, 2019, it was enacted the Medida Provisória nº 897, establishing, among other institutes, the rural real estate property in affection, intended to provide better guarantees to the grantor of agricultural credit, and the rural real estate certificate, which together with the rural product certificate serves as an operational vehicle for the guarantee provided through by means of the rural real estate property in affection. Despite being fairly defined in the definitive text of Law nº 13.986, of April 7, 2020 – which converted Medida Provisória nº 897 – the wording adopted by the legislator regarding the obligation systematics of the rural real estate certificate leaves room for hermeneutical contingencies. Considering the incipience of discussions on the subject today, this article seeks to mitigate such contingencies through the investigation on how the institutes of endorsement, loss of object and foreclosure of guarantees relate to obligations arising out of the rural real estate certificate.

Keywords: Securities. Rural Real Estate Certificate. Rural Real Estate Property in Affectation. Civil Law. Contract Law. Agricultural Law. Agribusiness Law. Secured Guarantee. Real Estate Law. Endorsement Fiduciary Alienation.

Sumário: Introdução. 2. Patrimônio Rural em Afetação. 3. Cédula Imobiliária Rural. 3.1.

Conceito. 3.2. Obrigação Simples ou Alternativa após o Vencimento? 3.3. Outorga de Aval sobre a Cédula Imobiliária Rural. 3.4. Perda do Patrimônio Rural em Afetação. 3.5. Expropriação e Público Leilão do Imóvel Rural. Conclusão.

Introdução.

A cédula imobiliária rural (“CIR”), instituída pela Medida Provisória nº 897, de 1º de outubro de 2019 (“MPV 897/19”), convertida na Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020 (“Lei nº 13.986/20” ou “Nova Lei do Agro”), é o título executivo extrajudicial constituído na forma de título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação, emitido por proprietário de imóvel rural, garantido por patrimônio rural em afetação e representativo de promessa de pagamento em dinheiro e obrigação de entregar bem imóvel rural, ou fração deste, vinculado a patrimônio rural em afetação, nas hipóteses em que não houver pagamento até a data do vencimento.

Trata-se de título de crédito novel criado pela MPV 897/19, cuja edição decorre de proposta conjunta do Ministério da Economia, Ministério da Agricultura e Banco Central, destinada a estabelecer e aprimorar mecanismos de garantias ao crédito rural.

Sendo um título novo, a literatura e jurisprudência a seu respeito se encontram ainda em construção. Destarte, o exame sistemático dos institutos envolvidos nas relações subjacentes à CIR são de particular relevância para a sua construção prática.

O presente artigo tem por objetivo tecer breves considerações a respeito do propósito legislativo da criação do patrimônio rural em afetação e da CIR, bem como estabelecer um debate a respeito da natureza e da interrelação das obrigações a que seu emitente se sujeita.

Para tanto, inicialmente serão tratadas as principais propriedades destes dois institutos e do processo legislativo que lhes deu vida. Em seguida, serão apresentados três possíveis entendimentos a respeito da natureza obrigacional a que se sujeita o emitente da CIR em relação a seu adimplemento. Na sequência, a validade de tais entendimentos será testada à luz das regras aplicáveis à CIR, notadamente em relação à outorga de aval, à perda do patrimônio rural em afetação e à microsistemática de sua expropriação para posterior alienação em público leilão.

1. Patrimônio Rural em Afetação.

O patrimônio rural em afetação é uma garantia real instituída sobre a totalidade ou fração de imóvel rural, incluindo as acessões e as benfeitorias nele fixadas, exceto as lavouras, os bens móveis e os semoventes, com eficácia condicionada à vinculação a cédula de produto rural (“CPR”) ou a cédula imobiliária rural, como decorrência do qual referido imóvel – ou fração deste, acompanhado das acessões e benfeitorias – é segregado do patrimônio disponível do titular, exceto para execução em caso de inadimplemento da CIR ou CPR a ele vinculadas ou dívidas de natureza trabalhista, previdenciária e fiscal do proprietário rural.

Conforme leciona Caio Mário,² a teoria da afetação tem por objetivo privilegiar determinados interesses, cujo ordenamento confere tratamento diferenciado. Assim é que, nas hipóteses admitidas em lei, determinada universalidade de direitos identificada por sua procedência ou destinação é fictamente destacada do patrimônio do titular – não deixando, contudo, de fazer parte dele – e encapsulada para que não possa ser alcançada por eventos não relacionados à constituição do próprio patrimônio de afetação, como ocorre, por

2 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* - Direitos Reais: 20. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 270.

exemplo, com o fideicomisso e o bem de família de que tratam os artigos 1.711 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”).

De acordo com a exposição de motivos da MPV 897/19, a criação da CIR decorre da necessidade de facilitar a operacionalização de garantia outorgada por meio da instituição de patrimônio rural em afetação sobre imóvel rural.

O patrimônio rural em afetação, por sua vez, igualmente instituído pela MPV 897/19, tem como propósito conferir “maior segurança ao concedente de crédito, uma vez que este passa a ter, em caso de inadimplência do produtor rural, autorização imediata e irrevogável para se apropriar do imóvel dado em garantia para posterior alienação”.³

Muito embora a exposição de motivos da MPV 897/19 equivocadamente refira-se a “inadimplência do produtor rural” – dado que a legitimidade para constituir o patrimônio rural em afetação é do o proprietário de imóvel rural, mesmo que não seja ele o responsável pela atividade rural desempenhada na propriedade – a exposição de motivos deixa claro que o intuito do instituto é simplificar o acesso dos “proprietários de imóveis rurais” a recursos financeiros, possibilitando-os negociar melhores condições de financiamento, reduzindo custos de crédito e impulsionando a oferta de recursos.

Assim é que antes de se discutir qualquer atributo da cédula imobiliária rural, é imperioso tratar do patrimônio rural em afetação, dado que aquela tem como propósito a operacionalização deste.

Trata-se o patrimônio rural em afetação de instituto análogo – mas que, no entanto, guarda distinções particulares – ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, instituído pela Medida Provisória nº 2.221, de 04 de setembro de 2001 (“MP nº 2.221/01”), que alterou a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº

3 Exposição de motivos da Medida Provisória nº 897, de 1º de outubro de 2019.

4.597/64”), instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, tendo sido posteriormente revogada pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/04”), que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, e conferiu a atual redação a, entre outros dispositivos, o Capítulo I-A, do Título II, da Lei nº 4.591/64, que estabelece as normas aplicáveis ao patrimônio de afetação.

A idealização do instituto do patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias remonta ao próprio histórico legislativo que deu origem à Lei nº 4.591/64, tendo Caio Mário da Silva Pereira⁴ apontado a necessidade de se instituir mecanismo de garantia ao cumprimento das obrigações do incorporador imobiliário, que, no entanto, não foi recepcionado pelo legislador de 1964.

A falta de tal mecanismo, contudo, foi sentida alguns anos mais tarde, quando na década de 1990, ocorreram diversos eventos econômico-financeiros adversos envolvendo incorporadoras imobiliárias, incluindo a decretação, em 1999, da falência da Encol Engenharia, considerada até então a maior empresa do ramo na América Latina, o que gerou prejuízos consideráveis e de difícil reparação a credores e, principalmente, adquirentes das unidades imobiliárias alienadas.

Especificamente no caso da Encol Engenharia, que deixou mais de quarenta mil mutuários desguarnecidos, o cronograma da falência foi homologado somente dezenove anos após a sua decretação, o que denota a magnitude dos danos que poderiam ter sido evitados caso houvesse à época um mecanismo de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador.

Como decorrência desse episódio, foi editada a MP nº 2.221/01, que instituiu o patrimônio de afetação das incorporações

4 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Propriedade Horizontal*. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 80.

imobiliárias, de modo a apartar do patrimônio do incorporador o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinando-os à consecução da respectiva incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Mais tarde, em 2004, a referida medida provisória foi revogada pela Lei nº 10.931/01, que estabeleceu a sistemática do patrimônio de afetação imobiliário hoje existente no Capítulo I-A, do Título II, da Lei nº 4.591/64.

Apesar de o patrimônio de afetação imobiliário e do patrimônio rural em afetação guardarem características semelhantes, tais como a incomunicabilidade com outros bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do titular, a instituição facultativa pelo proprietário do imóvel, a permanência do proprietário na posse do imóvel mesmo após constituída a garantia real, a proteção contra insolvência do titular, entre outros, algumas particularidades, principalmente aquelas relacionadas ao seu próprio propósito de existência, os distinguem.

Em primeiro lugar, ao passo em que a instituição do patrimônio de afetação imobiliário é destinada à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, o patrimônio rural em afetação tem como objetivo tão somente servir de garantia ao adimplemento tempestivo de cédula imobiliária rural ou cédula de produto rural a ele vinculadas.

Adicionalmente, enquanto o patrimônio de afetação imobiliário compreende, para além do bem imóvel objeto da incorporação, uma verdadeira universalidade de direitos relacionados ao empreendimento imobiliário, tais como o produto da cessão de direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades imobiliárias, o patrimônio rural em afetação compreende tão somente a fração ou totalidade do imóvel sobre o qual é instituído, acompanhado das acessões, benfeitorias, bens móveis e semoventes.

Além disso, o patrimônio rural em afetação obedece a regime mais simples do que o imposto ao patrimônio de afetação imobiliário,

que deve contar, por exemplo, com escrituração contábil própria, entrega de demonstrativos trimestrais de estado de obra, além de assegurar ao representante nomeado pela respectiva comissão livre acesso à obra, livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva e quaisquer documentos relacionados ao patrimônio de afetação.

Interessante notar que, dadas as diferenças entre tais institutos, para que não houvesse equívocos na utilização da terminologia, a Emenda 237 ao projeto de lei de conversão da MPV 897/19, integralmente acolhida na versão final da norma, sugeriu a alteração da nomenclatura original de “patrimônio de afetação” para “patrimônio rural em afetação”, de modo a consignar que, ainda que análogos, tratam-se de institutos jurídicos distintos e que não devem ser confundidos.

Além da nomenclatura distinta, a redação original da MPV 897/19 previa que o patrimônio rural em afetação teria sua eficácia condicionada tão somente à vinculação a uma CIR, tendo a possibilidade de vinculação a CPR's sido introduzida em sede legislativa, por meio da proposta de emenda nº 067 ao projeto de lei de conversão da MPV 897/19, a qual foi integralmente acolhida no parecer da comissão mista responsável.

De acordo com a referida proposta de emenda, considerando que o objetivo da MPV 897/19 era criar mecanismos legais para incentivo ao fomento privado de crédito no agronegócio e, sendo a CPR título de crédito já consolidado, de fácil emissão, circulação e de baixo custo operacional, seria mais do que conveniente permitir que o patrimônio rural em afetação pudesse ser vinculado também a ela.

2. Cédula Imobiliária Rural.

2.1. Conceito.

A cédula imobiliária rural é o título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação, com forma cartular ou escritural,

emissível por proprietário de imóvel rural que tenha instituído patrimônio rural em afetação e com validade condicionada à vinculação a este, representativo de promessa de pagamento em dinheiro ou de obrigação de, nas hipóteses em que não houver quitação até o vencimento, entregar determinado bem imóvel rural, ou sua fração, vinculado a patrimônio rural em afetação.

De acordo com a exposição de motivos da MPV 897/19, a criação da CIR teve como objetivo tão somente operacionalizar o patrimônio rural em afetação. Isto porque, como mencionado, a redação original da MP 897/19 previa que o patrimônio rural em afetação – até então designado como “patrimônio de afetação” – deveria ser vinculado apenas à CIR, tendo a CPR sido incluída tão somente em sede legislativa no rol de títulos aos quais o patrimônio rural em afetação pode conferir lastro garantidor.

Ainda de acordo com a exposição de motivos da MPV 897/19, a intenção original era que a CIR representasse título com liquidez por meio da negociação no mercado de bolsa de títulos e valores mobiliários ou de balcão, impulsionando a oferta de recursos disponíveis ao setor agropecuário e contribuindo para a redução de custos associados ao risco de crédito do proprietário de imóvel rural.

No entanto, na redação originalmente prevista no texto da MPV 897/19, a CIR somente poderia ser emitida no âmbito de operação de crédito contratada especificamente junto a instituições financeiras.

Tal limitação foi alvo de diversas críticas, dado que, se um dos propósitos da MPV 897/19 foi o de reduzir custos e aumentar a disponibilidade de crédito ao agronegócio através de mecanismos de garantias ao crédito rural, não haveria razão para limitar a emissão de CIR a operações contratadas somente junto a instituições financeiras. Isso porque parcela relevante do financiamento da atividade agropecuária brasileira conta com a participação de outros tipos de entidades e mecanismos, tais como cooperativas de crédito, cerealistas, revendas de insumos, *tradings*, entre outros.

Como decorrência, algumas das propostas de emendas ao projeto de lei de conversão da MPV 897/19 sugeriram a alteração dos dispositivos relacionados para que a CIR pudesse ser emitida no âmbito de operações de crédito de qualquer modalidade, e não apenas aquelas contratadas junto a instituições financeiras.

Tais propostas de emenda, incluindo as de número 066, 183 e 210, foram parcialmente ou integralmente acolhidas no parecer da comissão mista, tendo a redação final do inciso I, artigo 17, da Lei nº 13.986/20 remanescido expressa no sentido de que a CIR representa, até a data de vencimento, promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito de *qualquer modalidade*.

2.2. Obrigação Simples ou Alternativa após o Vencimento?

Consoante o artigo 17, da Lei nº 13.986/20, a CIR constitui título de crédito representativo duas prestações distintas, porém inter-relacionadas, quais sejam: (i) o pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito de qualquer modalidade; e (ii) a entrega de bem imóvel rural, ou fração deste, vinculado ao patrimônio rural em afetação, e que seja garantia do cumprimento da obrigação de pagar, caso não haja o adimplemento na data convencionada para o vencimento.

O proprietário de imóvel objeto de patrimônio rural em afetação que emite a CIR, portanto, assume duas modalidades distintas de obrigações, sendo uma obrigação de pagar quantia certa e outra, assumida sob efeito suspensivo da inadimplência daquela, de entregar coisa certa.

A controvérsia deriva, no entanto, da tentativa de se determinar a relação entre as duas obrigações assumidas pelo devedor.

Explica-se. A partir de uma primeira leitura do artigo 17, da Lei nº 13.986/20 é possível inferir que a CIR representa promessa de

pagamento cuja propriedade de determinado imóvel rural – ou fração deste – constitui garantia. Desse modo, na hipótese de inadimplemento da obrigação assumida pelo devedor de pagar quantia certa no termo de vencimento, estaria o credor intitulado a exigir a execução da garantia prestada, com a consequente versão da propriedade objeto do patrimônio rural em afetação.

O cerne da discussão, contudo, cinge-se a entender se, caso haja inadimplência, a obrigação de pagar – originalmente simples – transmuta-se em obrigação alternativa, podendo o credor optar entre ter adimplida a obrigação de entregar coisa certa ou ter adimplida a obrigação de pagar, ou se a obrigação de entregar coisa certa – notadamente o imóvel objeto do patrimônio rural em afetação – passa a ser a obrigação principal exigível pelo titular da CIR.

Parte da doutrina⁵ entende que até o vencimento a CIR representaria crédito em dinheiro e, caso não houvesse adimplemento na data convencionada, passaria a ser representativa de obrigação de entrega de coisa certa. Em outras palavras, a obrigação subjacente à CIR seria sempre simples, podendo o credor exigir tão somente um tipo de prestação do devedor, a qual se transmutaria de *obrigação de pagar* em *obrigação de entregar coisa certa*, de acordo com eventos supervenientes imputáveis ao obrigado.

Interpretação alternativa seria a de que a CIR consiste em obrigação simples de pagar quantia certa em determinada data e, em caso de inadimplência, tal obrigação transmuta-se em obrigação alternativa, podendo o credor exigir, a seu exclusivo critério, o cumprimento da obrigação de entregar coisa certa ou da obrigação original de pagar quantia certa.

Um terceiro entendimento, com o qual coadunamos, seria o de que a obrigação subjacente à CIR será sempre *simples* de pagar

5 POLETTI, Claudinei Antonio. *A Nova Lei do Agro. Comentários à Lei nº 13.986/2020 nas Questões do Agronegócio*. Campo Grande: Contemplar, 2021. p. 82.

quantia certa, consistindo a obrigação de entregar bem imóvel contida no inciso II, do artigo 17, da Lei nº 13.986/20, uma mera garantia adicional conferida pelo próprio emitente ao cumprimento da obrigação principal.

Tal divergência, embora fundada em preceitos puramente conceituais, transcende o plano meramente retórico, tendo consequências pragmáticas relevantes na sistematização prática da execução da cédula imobiliária rural.

Antes de discorrer sobre tais consequências pragmáticas, no entanto, é imperioso pormenorizar algumas das propriedades da CIR.

2.3. Outorga de Aval sobre a Cédula Imobiliária Rural.

Consoante o parágrafo 1º do artigo 21 da Lei nº 13.986/20, poderá a CIR receber aval, que constará na cartula ou no respectivo registro depositário de ativos financeiros e valores mobiliários.

Conforme Emygdio,⁶ o aval consiste em “declaração cambiária de vontade pela qual uma pessoa, natural ou jurídica, estranha à relação cartular, ou que nela já figura, assume obrigação cambiária autônoma e incondicional de garantir, total ou parcialmente, no vencimento, o pagamento do título nas condições estabelecidas”.

Assim é que, mais do que uma garantia fidejussória, o aval representa verdadeiro reforço das garantias já existentes sobre o título.⁷ Tal dinâmica é inteiramente compatível com a da CIR que, desde a sua origem, conta com a garantia por patrimônio rural em afetação como requisito intrínseco à sua existência.

6 ROSA JÚNIOR, Luiz Emygdio Franco da. *Titulos de Crédito*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011. p. 238.

7 *Ibidem*, p. 237.

Duas características do aval são de particular relevância para a compreensão da sistemática de seu lançamento sobre a CIR. A primeira delas consiste na possibilidade de o aval garantir o adimplemento de obrigação de entregar coisa (em contraposição à obrigação de pagar quantia certa), enquanto a segunda consiste na possibilidade de outorga de aval sobre apenas parte do valor indicado no título cujo cumprimento é avalizado.

A respeito da possibilidade de outorga sobre obrigação de entregar bem, não poderiam ser mais convenientes as lições de Assumpção Alves,⁸ de acordo com as quais “[o] art. 897 do Código Civil restringe o aval aos títulos cuja prestação consista no pagamento de quantia certa” e prossegue: “[e]ntretanto, por força do art. 903 do próprio Código Civil, é preciso consignar a existência de títulos representativos de mercadorias (promessa de entrega) cuja legislação especial admite expressamente a prestação de aval, afastando-se da orientação do Código”. Dentre tais títulos representativos de entrega de bem que podem ser objeto de aval, incluem-se, entre outros, a cédula de produto rural, o certificado de depósito agropecuário e o warrant agropecuário.

Ocorre que, pela própria natureza dos bens a serem entregues no âmbito das obrigações contidas em tais títulos, é possível que, caso o devedor principal não os quite na data vencimento, o avalista consiga entregar ao credor outros bens de mesmo gênero, qualidade e quantidade.

Em se tratando da cédula imobiliária rural, no entanto, pela própria natureza infungível do imóvel objeto da obrigação de entregar bem nela contida, não seria possível ao avalista entregar ao credor a respectiva prestação em caso de inadimplemento por parte do devedor principal. E nem seria necessário, haja vista que, nos termos

8 ASSUMPCÃO ALVES, Alexandre Ferreira de. Atos Cambiários. *In*: COELHO, Fábio Ulhôa. *Tratado de direito comercial, volume 8: títulos de crédito, direito bancário, agronegócio e processo empresarial*. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 59.

do inciso IX, do *caput* do artigo 22, Lei nº 13.986/20, a própria CIR deve conter autorização irretratável para que o oficial de registro de imóveis processe, em favor do credor, o registro de transmissão da propriedade do imóvel rural, ou da fração, constituinte do patrimônio rural em afetação a ela vinculado, o que, a uma só toada, não apenas dispensaria a necessidade de aval para o adimplemento da obrigação de entregar bem, como igualmente tornaria impossível seu inadimplemento deliberado por parte do devedor principal, já que o próprio credor poderia operar a tradição da coisa junto ao registro geral de imóveis.

Nesta senda, imperioso concluir pela incompatibilidade da figura do aval com a obrigação de entregar bem imóvel infungível inerente à CIR, contida no inciso II, do artigo 17, da Lei nº 13.986/20.

De igual modo, a filiação à primeira corrente referida no item 3.2 supra tornaria apócrifa a outorga de aval sobre a CIR. Isso porque, sendo o aval oponível tão somente após o vencimento da obrigação de pagar e, caso não houvesse a sua quitação pelo devedor principal na data indicada no título, essa se transmutasse em obrigação de entregar coisa infungível, o aval tornar-se-ia inexecutável, na medida em que, enquanto recaísse sobre obrigação de pagar quantia certa ainda não poderia ser acionado e, a partir do momento que pudesse ser acionado passaria a recair sobre obrigação de modalidade incompatível com a sua natureza.

Uma objeção a este entendimento, seria a de que o aval outorgado sobre a CIR poderia recair tão somente sobre a obrigação ao pagamento de quantia certa consistente no eventual saldo devedor existente na hipótese de o produto da alienação do imóvel objeto do patrimônio rural em afetação ser insuficiente para quitar o valor de face indicado na CIR, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 28, da Lei nº 13.986/20.

Tal entendimento dependeria da possibilidade da outorga de aval parcial sobre a CIR, uma vez que, nesse caso, o valor fidejussoriamente garantido corresponderia a apenas parte do valor contido

no título, qual seja a quantia residual remanescente após a alienação do patrimônio rural em afetação.

Consoante leciona Assumpção Alves,⁹ “o Código Civil proíbe o aval parcial (art. 897, parágrafo único), todavia, em razão do art. 903 do mesmo diploma, seu alcance é restrito aos títulos cuja lei especial seja omissa ou não disponha em contrário”. A redação do *caput* do artigo 29 da Lei nº 13.986/20, no entanto, não deixa dúvidas ao determinar que se aplicam à CIR, no que couberem, as normas de direito cambial. Subsume-se daí que o aval relativo à CIR está sujeito ao disposto na alínea 1^a, do artigo 30, do Anexo I, da Lei Uniforme de Genebra, podendo, portanto, ser outorgado de modo parcial.

Conforme restará demonstrado, contudo, ainda que, com base em tal entendimento residual, a interpretação de que, após o vencimento, a obrigação de pagar quantia certa contida na CIR transmuta-se em obrigação *simples* de entregar bem imóvel fosse compatível com a microsystemática do aval, outras propriedades da CIR sugerem que tal interpretação não seja a mais conveniente.

2.4. Perda do Patrimônio Rural em Afetação.

Evidência que igualmente testemunha contra o entendimento de que, caso não seja cumprida na data de vencimento, a obrigação de pagar subjacente à CIR transmuta-se em obrigação *simples* de entregar determinado bem imóvel é o tratamento dado pela legislação às obrigações de entregar coisa certa em caso de perda do objeto.

Isso porque, sendo a obrigação a entrega daquele determinado bem, caso este não mais exista, o cumprimento da obrigação tornar-se-á impossível. Assim, as soluções dadas no âmbito da CIR à perda do imóvel objeto do patrimônio rural de afetação que lhe dá lastro podem ser de especial utilidade à compreensão de sua sistemática.

9 ASSUMPÇÃO ALVES, Alexandre Ferreira de, *Op. Cit.*, 2015. p. 63.

Conforme salienta Castro Neves,¹⁰ a regra geral da legislação civil é de que a responsabilidade pelos prejuízos causados em decorrência da impossibilidade de entrega da coisa certa recai sobre aquele cuja conduta culposa lhe deu causa. Sendo assim, para os casos em que não haja regramento especial na Lei nº 13.986/20, devem ser aplicadas as disposições Código Civil.

De acordo com a regra geral prevista no artigo 234 do Código Civil, a perda do bem por fato não imputável ao devedor (isto é, que não decorra de ato comissivo ou omissivo por ele praticado) acarreta na resolução da obrigação de entregar coisa certa, não remanescendo qualquer obrigação devida entre as partes. Caso, no entanto, a perda do bem decorra de conduta omissiva ou comissiva do devedor, o mesmo artigo 234 prevê que este responderá pelo equivalente mais perdas e danos.

A partir da leitura do texto da Lei nº 13.986/20, é possível notar que o legislador cuidou de alocar de modo especial a responsabilidade pela deterioração do patrimônio rural em afetação tão somente nas hipóteses de perda do bem em virtude de desapropriação por fato imputável a terceiro. De acordo com o artigo 25 da referida lei, em tais casos, o credor será sub-rogado no direito à indenização devida pelo expropriante. Vale mencionar, tal dispositivo reproduz a inteligência da norma contida no parágrafo 1º, do artigo 1.424, do Código Civil, que sub-roga o credor no direito à indenização do seguro ou ressarcimento do dano decorrente do perecimento de bem dado em penhor, anticrese ou hipoteca.

Fato é que, ainda que a Lei nº 13.986/20 conte com regra específica para alocação da responsabilidade em caso de desapropriação por fato imputável a terceiro, o tratamento da responsabilidade do devedor segue a regra geral do Código Civil, uma vez que, sendo o fato não imputável ao devedor, fica resolvida em relação a ele a

10 NEVES, José Roberto de Castro. *Direito das Obrigações*. Rio de Janeiro: GZ Ed., 2009. p. 88.

obrigação de entregar coisa certa, devendo o credor buscar o ressarcimento junto ao terceiro causador do dano.

Feitas essas breves considerações acerca do tratamento legalmente conferido à perda do objeto na obrigação de entregar coisa certa, convém analisar como as três alternativas de interpretação das relações obrigacionais da CIR com elas interagem.

Caso, após o vencimento, a obrigação de pagar quantia certa contida na CIR se transmutasse em obrigação *simples* de entregar coisa certa, o perecimento do patrimônio rural em afetação tornaria o adimplemento intempestivo da CIR de todo impossível. Isto porque o seu adimplemento somente poderia operar mediante a entrega daquele específico bem, ato que, por impossibilidade prática, não poderá ser executado. Resta saber, portanto, como será alocada a responsabilidade pela reparação dos danos causados.

Se a perda ocorrer por fato não imputável ao devedor ou a qualquer terceiro, consoante o disposto no artigo 234, do Código Civil, a obrigação simplesmente se resolveria e o credor amargaria o prejuízo correspondente. Caso, por outro lado, a perda ocorresse em virtude de desapropriação e por culpa de terceiro, aplicar-se-ia a regra especial do parágrafo 3º, do artigo 25, da Lei nº 13.986/20, ficando o devedor isento de responsabilidade e o credor sub-rogado no direito de ressarcimento contra o responsável.

Hipótese que merece uma análise mais detalhada é a da perda do bem por fato imputável ao devedor. Preliminarmente, contudo, releva ressaltar que a responsabilidade do devedor não irá derivar tão somente da conduta comissivamente praticada, eis que a omissão na observância dos deveres acessórios à relação contratual em questão igualmente representa conduta culposa passível de responsabilização. A este respeito, são de particular importância as incumbências impostas ao proprietário do patrimônio rural em afetação pelos incisos do artigo 14, da Lei nº 13.986/20, nomeadamente a de promover os atos necessários à administração e à sua preservação, inclusive por meio da adoção de medidas judiciais, bem como a de manter-se

adimplente com as obrigações tributárias e os encargos fiscais, previdenciários e trabalhistas de sua responsabilidade, incluída a remuneração dos trabalhadores rurais. Frise-se que a omissão por parte do devedor em relação aos deveres acessórios de promoção dos atos necessários à administração e preservação do patrimônio rural impostos pelo artigo 14, da Lei nº 13.986/20, importa no vencimento antecipado da CIR, nos termos do inciso I, do artigo 26, da Lei nº 13.986/20.

Assim, caso o devedor deixe de observar os deveres acessórios à relação contratual (incluindo aqueles que a lei fez questão de inserir nos incisos do artigo 14) subsistirá o dever de indenizar o credor.

Ocorre que, caso após o vencimento a obrigação inserida na CIR fosse tão somente a de entregar coisa certa, a obrigação de indenizar decorrente da responsabilidade civil do devedor pela perda da coisa não gozaria executividade imediata, já que o que estaria sendo cobrado não seria a prestação contida no título, mas o ressarcimento por prejuízos causados em virtude de ato comissivo ou omissivo com base no qual a sua prestação tornou-se impossível.

Assim, se o entendimento de que após o vencimento a obrigação contida na CIR transmutes-se em obrigação *simples* de entregar coisa certa fosse válido, na hipótese de perda do bem por fato imputável a quem quer que fosse, o credor se encontraria em pior situação do que aquela em que estaria se a CIR fosse título executivo ordinário representativo de mera obrigação de pagar, sem qualquer tipo de garantia real, pois: (i) caso não houvesse culpado, a obrigação resolver-se-ia, e o credor amargaria a perda do crédito; e (ii) caso houvesse culpa do devedor ou de terceiro, não seria possível ao credor executar a CIR, já que com base nela seria exigível apenas a obrigação de entregar coisa certa, sendo necessário processo ordinário para constituição de novo título executivo representativo de obrigação de pagar.

Tais conclusões tornariam a sistemática da CIR no mínimo anacrônica. Sendo ela, nos termos da exposição de motivos da MPV

897/19, destinada a operacionalizar o patrimônio rural em afetação de modo a conferir maior segurança ao concedente de crédito, não faria sentido que, em caso de deterioração do bem, o credor não contasse com qualquer meio de execução direta do valor do título.

Vale frisar, que nas demais alternativas de interpretação da operacionalização da CIR (notadamente aquelas segundo as quais, após o vencimento, ela torna-se obrigação alternativa ou que a obrigação de entregar bem imóvel representa mera garantia acessória à prestação principal de pagar quantia certa), em qualquer caso de perda do patrimônio rural em afetação o credor ainda poderia executar o título com base na promessa de pagamento em dinheiro contida no inciso I, do artigo 17, da Lei nº 13.986/20, a qual continuaria válida e passível de imediata execução.

Destarte, com base nas próprias soluções oferecidas pela Lei nº 13.986/20 e pela regra geral contida no Código Civil a respeito da perda de bem objeto de obrigação de entregar coisa certa, não nos parece ser a mais correta a interpretação de que, após o vencimento, a obrigação de pagar quantia certa contida na CIR transmute-se em obrigação de entregar bem imóvel rural objeto de patrimônio rural em afetação.

2.5. Expropriação e Público Leilão do Imóvel Rural.

Até o momento, foi possível, com base nas considerações acerca da aplicação do aval e das regras atinentes à perda de objeto da obrigação de entregar coisa certa, apontar razões práticas para concluir pela improcedência da interpretação segundo a qual, após o vencimento, a promessa de pagamento em dinheiro contida na CIR transmuta-se em obrigação de entregar coisa certa.

No entanto, ainda resta ser dirimida a controvérsia entre duas possíveis interpretações remanescentes, notadamente: (i) a segundo a qual, após o vencimento a CIR passa a representar obrigação alter-

nativa de pagamento de quantia certa ou de entregar determinado bem imóvel; e (ii) a de que a CIR constituirá sempre obrigação *simples* de pagar quantia certa, consistindo a obrigação de entregar bem imóvel contida no inciso II, do artigo 17, da Lei nº 13.986/20, mera garantia adicional ao seu adimplemento.

Para tanto, são relevantes as normas contidas na Lei nº 13.986/20 e no Código Civil a respeito do tratamento da expropriação e alienação do patrimônio rural em afetação em público leilão no caso de inadimplemento da CIR na data de pagamento.

Assim, em primeiro lugar e com o fito de estabelecer balizas palpáveis à discussão, se faz necessário discorrer a respeito da sistemática expropriatória do patrimônio rural em afetação no qual se lastreie a CIR. Em seguida, impende analisar o tratamento conferido à própria execução das obrigações que orbitam a relação entre credor e devedor à luz das duas alternativas de interpretação remanescentes para, em seguida, discorrer a respeito dos atributos e *modus operandi* relativos à obrigação contida no inciso II, do artigo 17, da Lei nº 13.986/20.

Consoante o disposto no *caput* do artigo 28, da Lei nº 13.986/20, não liquidada a CIR no vencimento, poderá o credor imediatamente realizar junto ao cartório de registro de imóveis correspondente a transferência da propriedade do patrimônio rural em afetação vinculado à CIR para a sua titularidade.

Uma vez consolidada a propriedade em nome do credor, determina o parágrafo 2º do mesmo artigo a aplicação, no que couber, do disposto nos artigos 26 e 27, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), que tratam, respectivamente, da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e sua posterior alienação em público leilão.

Como bem aponta Poletti,¹¹ muito embora a redação do pará-

11 POLETTI, Claudinei Antonio. *A Nova Lei do Agro. Comentários à Lei nº 13.986/2020 nas Questões do Agronegócio*. 1ª ed. Campo Grande: Contemplar, 2021. p. 105.

grafo 2º, do artigo 28, da Lei nº 13.986/20, faça a ressalva de que os referidos dispositivos da Lei nº 9.514/97 se aplicam “no que couber” em caso de transferência do patrimônio rural em afetação para o credor, é difícil encontrar qualquer compatibilidade prática das normas contidas no *caput* e parágrafos do artigo 26, da Lei nº 9.514/97 (exceto pelo seu parágrafo 8º) com o procedimento de transferência do patrimônio rural em afetação para o credor no âmbito da CIR.

Isso porque, diferente do arranjo aplicável à alienação fiduciária, que compreende uma série de liturgias prévias à consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário previstas no artigo 26, da Lei nº 9.514/97, a garantia real subjacente à CIR consubstanciada no patrimônio rural em afetação pode ser de imediato transferida ao credor nas hipóteses em que não houver quitação no seu vencimento, consoante o disposto no inciso II, do artigo 17, e no próprio *caput*, do artigo 28, da Lei nº 13.986/20.

Sendo assim, exceto pelo parágrafo 8º, cuja redação permite ao devedor, com anuência do credor, dar seu direito ao imóvel em pagamento da dívida, dispensando os procedimentos necessários ao público leilão, os demais dispositivos do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, seriam de todo imprestáveis à sistemática expropriatória própria da CIR.

Uma possível objeção a este entendimento – e que, diga-se, não encontra adeptos na doutrina especializada – seria a de que, tal qual o que ocorre com a alienação fiduciária, a intenção do legislador seria a de que, para que a propriedade do patrimônio rural em afetação pudesse ser transferida ao credor da CIR, deveriam ser observados os procedimentos contidos no *caput* e parágrafos 1º a 7º da Lei nº 9.514/97 relativos à constituição do devedor em mora e concessão de oportunidade para a sua purgação.

Essa, contudo, não nos parece a interpretação mais adequada.

A uma porque a própria exposição de motivos da própria MPV 897/19 consigna que a criação da CIR e do patrimônio rural em

afetação tem como propósito simplificar o acesso ao crédito rural, intenção que seria de todo incompatível com a imposição da liturgia exigida pela Lei nº 9.514/97 para consolidação em nome do credor da propriedade de imóvel alienado fiduciariamente.

A duas, porque, ao revés da alienação fiduciária, a CIR contém autorização expressa e irretroatável do devedor para que o oficial de registro de imóveis processe, em favor do credor, o registro de transmissão da propriedade do imóvel rural, não sendo exigida na Lei nº 13.986/20, que é especial em relação à CIR, qualquer providência adicional.

E a três, pois o *caput*, do artigo 28, da Lei nº 13.986/20, é expresso ao determinar que o credor poderá exercer *de imediato* o direito à transferência da propriedade para sua titularidade no caso de inadimplência da CIR no vencimento. A escolha do legislador pela utilização da expressão “de imediato” denota que sua intenção foi dar celeridade ao procedimento expropriatório, o que não ocorreria no caso de necessidade de observância do disposto no *caput* e parágrafos 1º a 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/97.

Nesta senda, a fim de evitar possíveis assimetrias hermenêuticas relativamente à aplicação, *no que couber*, do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, à sistemática expropriatória da CIR, poderia o legislador ter convenientemente feito remissão tão somente ao seu parágrafo 8º.

No que tange a realização de público leilão, cujas regras estão positivadas no artigo 27, da Lei nº 9.514/97, este deverá ser realizado em até 30 dias contados da consolidação da propriedade do patrimônio rural em afetação em nome do credor.

Há, contudo, particular assimetria entre a operacionalização da CIR e o procedimento previsto no parágrafo 1º, do artigo 27, da Lei nº 9.514/97. Isto porque referido dispositivo determina que, caso o maior lance oferecido no leilão seja inferior ao valor estipulado do imóvel no contrato que serve de título do negócio fiduciário, deverá ser realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

Acontece que, diferente do que ocorre no contrato que serve de título do negócio fiduciário, a CIR não tem como requisito formal a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel que lhe serve de garantia e dos critérios para a respectiva revisão.

Assim, muito embora deva ser realizado segundo leilão caso no primeiro não tenha sido dado lance mínimo em valor equivalente ao do patrimônio rural em afetação, inexistente na própria CIR, no seu processo de emissão ou nos seus documentos acessórios, caso haja, a obrigatoriedade de indicação de tal valor, tampouco da metodologia a ser utilizada para a sua determinação.

Vale frisar, não há na Lei nº 13.986/20 qualquer dispositivo que trate da avaliação do bem imóvel sobre o qual é instituído o patrimônio rural em afetação.¹²

Some-se a isto o fato de que, sendo o referido leilão realizado sob a égide da Lei nº 9.514/97, será ele necessariamente extrajudicial, não havendo, portanto, prescrição heterocompositiva positivada específica para a solução da questão atinente à determinação do valor justo do patrimônio rural em afetação.

Assim, tal vácuo normativo poderá suscitar a necessidade de providências práticas não consideradas pelo legislador no momento de edição da norma, prejudicando a celeridade e simplificação almejadas com a sintetização da CIR.

De toda sorte, caso, não seja dado lance em valor igual ou superior ao do patrimônio rural e afetação – seja ele qual for –, deverá ser realizado um segundo público leilão.

Dessa vez, no entanto, o referencial mínimo para aceitação de lances não será mais o valor do imóvel objeto de alienação, mas o valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos

12 POLETTI, Claudinei Antonio. *A Nova Lei do Agro. Comentários à Lei nº 13.986/2020 nas Questões do Agronegócio*. 1ª ed. Campo Grande: Contemplar, 2021. p. 105.

legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 27, da Lei nº 9.514/97.

Tal referencial (somado ao valor do imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito da respectiva transferência da propriedade ao credor, bem como as despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos), é válido dizer, também servirá de baliza para que o devedor exerça, até a data de realização do segundo leilão, o direito de preferência na aquisição do patrimônio rural em afetação cuja propriedade foi vertida ao credor, nos termos do parágrafo 2º-B, do artigo 27, da Lei nº 9.514/97.

Na hipótese, contudo, de o maior lance oferecido no segundo leilão não alcançar tal referencial mínimo, determina o parágrafo 3º, do artigo 28, da Lei nº 13.986/20, que o imóvel será alienado pelo maior lance oferecido (seja ele qual for) e o credor poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito, sem nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

Tal faculdade de o credor cobrar o devedor por via executiva o valor remanescente do crédito, de que trata o parágrafo 3º, do artigo 28, da Lei nº 13.986/20, é de especial importância para o deslinde da controvérsia acerca da natureza das obrigações subjacentes à CIR.

Para tanto, releva analisar a compatibilidade lógica de tal mecanismo com as alternativas de interpretação da relação existente entre as obrigações derivadas da CIR.

Como consignado supra, as considerações acerca da aplicação do aval e das regras atinentes à perda de objeto da obrigação de entregar coisa certa no âmbito da CIR parecem ter sido até o momento suficientes para descartar a interpretação de acordo com a qual, após o vencimento, a obrigação de pagar quantia certa transmuta-se em obrigação *simples* de entregar coisa certa.

No entanto, dado que assim como o entendimento de que, após o vencimento, a obrigação *simples* de pagar se transmutaria em

obrigação *alternativa* de pagar ou entregar coisa certa, tal interpretação considera a obrigação de entregar coisa certa como a principal, convém estressar que as conclusões a respeito desta podem igualmente ser aplicadas àquela, ao menos no que tange à obrigação do devedor de arcar com o valor remanescente do crédito após a alienação em hasta pública do patrimônio rural em afetação.

Constituindo, de acordo com tais interpretações, a obrigação de entregar coisa certa a prestação principal da CIR após o seu vencimento sem quitação tempestiva, não haveria como concluir diversamente senão que, com a versão da propriedade do patrimônio rural em afetação para o credor, restaria integralmente cumprida a obrigação a que cabia o devedor prestar.

Seria, portanto, no mínimo anacrônico que o devedor continuasse respondendo pelo saldo devedor após a entrega do bem. Isto porque o objeto da prestação do devedor seria dar a própria coisa certa que, uma vez entregue reputaria a obrigação como cumprida, independente da extensão do proveito econômico apurado pelo credor (assumindo, é claro, que a coisa se encontrasse em estado pres-tável para o fim a que se destina).

Sendo assim, não haveria justificativa lógica para que, mesmo após o cumprimento integral da obrigação na forma literal como prevista no título, o devedor continuasse responsável por prestação adicional, cujo valor tem como base a diferença entre o proveito econômico experimentado pelo credor como decorrência da prestação adimplida pelo devedor e o valor da obrigação de pagar quantia certa da qual se liberou de cumprir pela prestação da obrigação de entregar coisa certa.

Havendo, no entanto, previsão expressa e inequívoca na lei no sentido de que o devedor responde pelo remanescente de seu crédito após a alienação do objeto do patrimônio rural em afetação, a conclusão óbvia a que se chega é a de que a obrigação de entregar o bem imóvel objeto do patrimônio rural em afetação não pode ser considerada como principal no âmbito da CIR.

Em outras palavras, a microsistemática expropriatória aplicável à CIR seria incompatível tanto com o entendimento de que, após o vencimento, a obrigação de pagar transmutar-se-ia em obrigação *simples* de entregar coisa certa, quanto o entendimento de que, após o vencimento, a obrigação de pagar passaria a ser alternativa de pagar quantia certa ou entregar coisa certa.

Releva apontar, por oportuno, que o entendimento de que a obrigação subjacente à CIR será sempre simples de pagar quantia certa, consistindo mera garantia a obrigação de entregar bem imóvel contida no inciso II, do artigo 17, da Lei nº 13.986/20, é no todo simétrico com a sistemática da expropriação do patrimônio rural em afetação prevista no artigo 28, da Lei nº 13.986/20.

Em primeiro lugar, caso considerássemos a obrigação de entregar o bem subjacente ao patrimônio rural em afetação mera garantia ao cumprimento da promessa de pagamento em dinheiro, faria todo sentido que, na hipótese de a excussão da garantia não bastar para cobrir o valor integral do título, o devedor remanescesse obrigado a arcar com o delta.

Ademais, a própria mecânica do procedimento expropriatório aplicável no âmbito da CIR sugere que a obrigação de entregar bem imóvel contida no inciso II, do artigo 17, da Lei nº 13.986/20, possui atributos característicos de garantia real.

Referido racional coaduna com a natureza da garantia real que, conforme aponta Caio Mário da Silva Pereira,¹³ representa

[...] a criação de um privilégio em benefício do credor garantido, no sentido de que lhe confere um direito de *prelação* ou *preferência* no recebimento. Essa noção desponta no fato de pagar-se o credor mediante a venda do bem sobre que in-

13 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil - Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 273.

cide, independentemente da garantia geral ou comum, e prioritariamente em relação a ela. Para que tal se dê, o credor promove a excussão da coisa, e se paga com seu praceamento. Se houver excesso, restitui-se ao devedor, ou destina-se ao pagamento dos demais credores *pro rata*. Se ao revés for insuficiente, tem o credor o direito de buscar no patrimônio do devedor recursos para pagar, mas sem privilégio quanto ao remanescente do crédito, pois que o devedor, até a extinção da obrigação, continua pessoalmente obrigado (Código Civil art. 1.430).

Muito embora o trecho acima destacado se refira a garantias reais no sentido amplo, suas considerações são no todo válidas e pertinentes para a CIR. De fato, a constituição do patrimônio rural em afetação tem como único propósito instituir privilégio do credor da CIR ou da CPR sobre os proventos obtidos com a alienação do bem imóvel que lhe dá lastro para quitação do crédito subjacente.

Some-se a isto ao fato de não poder o credor da CIR, salvo por opção do devedor, manter em seu nome o patrimônio rural em afetação após a versão de sua propriedade, sendo mandatória a alienação em público leilão, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 28, da Lei nº 13.986/20.

Adicionalmente, tal qual a inteligência das garantias reais, na hipótese de os valores obtidos com o praceamento do patrimônio rural em afetação superem o valor de face da CIR, o excedente deverá ser restituído ao devedor. Caso, por outro lado, o valor obtido com a sua venda seja insuficiente para quitação do débito, o devedor permanecerá obrigado ao pagamento do delta.

Imperioso concluir, portanto, que a obrigação de entrega do bem objeto do patrimônio rural em afetação no caso de não pagamento tempestivo da CIR representa mera garantia, e não obrigação principal (seja ela simples ou alternativa) a que o devedor está sujeito.

Dessa maneira, com base na microsistemática de excussão do patrimônio rural em afetação no âmbito da CIR, é possível inferir que estaria mais alinhado com a sua aplicação prática o entendimento segundo o qual a obrigação a que o devedor da CIR se sujeita será sempre simples de pagar quantia certa, constituindo mera garantia a obrigação de entregar bem imóvel contida no inciso II, do artigo 17, da Lei nº 13.986/20.

Conclusão.

Conforme previsto na própria exposição de motivos da MPV 897/19, o patrimônio rural em afetação e a cédula imobiliária rural tem grande potencial para impulsionar a oferta e simplificar a concessão do crédito disponível ao agronegócio.

Tais propósitos, no entanto, exigem que haja não apenas previsibilidade, mas também segurança na forma como estes novos institutos serão operacionalizados no plano pragmático.

Nesta senda, não poderia ter maior relevância a maneira como o atributo mais distintivo da cédula imobiliária rural – notadamente a obrigação a que se sujeita o emitente de, em não havendo quitação no vencimento, entregar o objeto do patrimônio rural em afetação ao credor – deve ser tratado pelo ordenamento, pelos operadores do direito e, principalmente, pelos agentes de mercado envolvidos na sua operacionalização.

Sem prejuízo, a opção textual adotada pelo executivo por ocasião da edição da MPV 897/19 e recepcionada pelo legislador nos incisos do *caput* do artigo 17, da Lei nº 13.986/20, não parece ter contribuído para facilitar o processo hermenêutico, haja vista que, ao contrário do que a interpretação sistemática confirma, uma primeira análise literal poderia levar o intérprete a concluir que a entrega do bem objeto do patrimônio rural em afetação integraria a prestação ordinária do título, e não um remédio de aplicação subsidiária em caso de inadimplemento.

Assim, as conclusões a que pudemos chegar a partir do exame da sistemática aplicável à cédula imobiliária rural em relação à outorga de aval, à perda do objeto da obrigação de entregar coisa certa e à microsistemática de excussão da garantia subjacente parecem apontar no sentido de que a melhor interpretação a respeito da natureza da obrigação contida no inciso II, do artigo 17, da Lei nº 13.986/20, seja aquela de acordo com a qual a mesma representa mera garantia ao cumprimento da promessa de pagar quantia certa contida no inciso I, do mesmo artigo.

Destarte, é possível inferir que o entendimento mais simétrico dentre os possíveis é o de que a cédula imobiliária rural irá sempre representar obrigação *simples de pagar quantia certa, sendo mera garantia acessória a obrigação de entrega do bem objeto do patrimônio rural em afetação*.