

Instituições financeiras e as terras na faixa de fronteira

Instituições financeiras de capital estrangeiro enfrentaram por longas décadas dificuldade na constituição de garantias reais sobre imóveis rurais localizados na faixa de fronteira. Este quadro finalmente foi alterado.

Denomina-se faixa de fronteira a faixa interna de 150 quilômetros de largura ao longo das fronteiras terrestres brasileiras; a Constituição Federal considera tal faixa fundamental para a defesa do território nacional, sendo sua ocupação e utilização reguladas em lei.

A lei, no caso, é anterior à própria Constituição: Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, que em seu artigo 2º, inciso V, veda transações com imóvel rural na faixa de fronteira que impliquem a obtenção da propriedade, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel por estrangeiro, salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional. A recente Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, abriu em favor de instituições financeiras duas importantes exceções. São as seguintes:

i) constituição de direito real de garantia em favor de instituição financeira; e

ii) recebimento do imóvel em liquidação de empréstimo de difícil ou duvidosa solução, caso em que a instituição deverá vendê-lo dentro do prazo de um ano, prorrogável até duas vezes a critério do Banco Central do Brasil, conforme disposto no artigo 35, inciso II da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.

Em virtude da primeira exceção aberta, as instituições financeiras de capital estrangeiro poderão a partir de agora receber imóveis rurais na faixa de fronteira em garantia de suas operações, na forma de hipoteca, alienação fiduciária, propriedade fiduciária ou anticrese. Esta última é uma garantia real pouco utilizada, que consiste na cessão dos frutos e rendimentos (aluguéis, por exemplo) do imóvel ao credor em pagamento da dívida.

A segunda exceção passa a permitir que o devedor dê imóvel rural na faixa de fronteira em pagamento da dívida contraída com instituição financeira de capital estrangeiro, o que antes não era possível mesmo que ambas as partes estivessem de acordo.

As inovações beneficiam não apenas as instituições financeiras, mas também os produtores rurais, que passam a contar com maior oferta de crédito. Em qualquer dos casos acima a instituição financeira deverá vender o imóvel após recebê-lo, portanto as situações permitidas pela nova lei nunca poderão resultar na aquisição definitiva de propriedade de imóvel fronteiro por capitais estrangeiros.

Note-se ainda que a Lei nº 13.097/15 não modificou a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que estabelece restrições gerais à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, estejam eles na faixa de fronteira ou não. Entretanto, em razão do princípio da especificidade, a aquisição de direitos sobre imóveis rurais na faixa de fronteira, nas situações previstas na nova Lei nº 13.097/15, não se sujeita às restrições contidas na Lei nº 5.709/71.

Por fim, a Lei nº 13.097/15 converteu quase sem alterações os artigos da Medida Provisória nº 656, de 7 de outubro de 2014, que tratavam da Letra Imobiliária Garantida (LIG), tema de outro de nossos boletins¹. A única modificação relevante foi a introdução da regra de que os créditos imobiliários deverão representar no mínimo 50% da carteira de ativos vinculados à LIG.

Luiz Roberto de Assis
lassis@levysalomao.com.br

São Paulo

Av. Brig. Faria Lima, 2601
12º andar - 01452-924
São Paulo, SP - Brasil
Tel: (11) 3555 5000

Brasília

SBN, Q 1, BI B, 14, Ed. CNC
2º andar, sl. 201 - 70041-902
Brasília - DF - Brasil
Tel. (61) 2109 6070

Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 440
15º andar - 22250-908
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Tel: (21) 3503 2000

contato@levysalomao.com.br

¹ [A Letra Imobiliária Garantida – LIG.](#)