

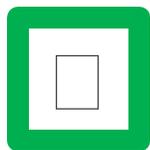
Medida Provisória nº 897, de 1º de outubro de 2019 – MP do Agro

Rodrigo Kaufmann
Assessor Jurídico CNA

Brasília, 06 de novembro de 2019.



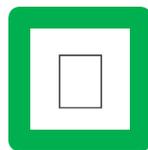
MP 897 “Medida Provisória do Agronegócio” estabelece novos mecanismos para **estimular financiamento do agronegócio**



GARANTIAS

Aprimoramento das condições para a efetiva redução da taxa de juros

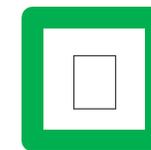
- Ampliação e melhoria das garantias oferecidas nas operações de crédito rural.
- **Regime de afetação**
- **Fundo de Aval Fraterno**



FINANCIAMENTO

Expansão via mercado de capitais principalmente para atração de investimento estrangeiro

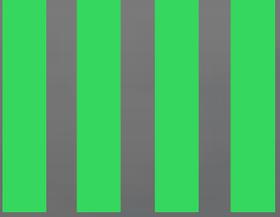
- Emissão de CPR-F referenciada em moeda estrangeira.
- Registro eletrônico de CPR
- CRA poderá ser registrado no exterior



COMPETIÇÃO

Extensão do mecanismo de equalização de taxas de juros do crédito rural

Para qualquer instituição financeira autorizada pelo Banco Central a operar o crédito rural



IMPORTÂNCIA DO **CRÉDITO RURAL**

DIAGNÓSTICO

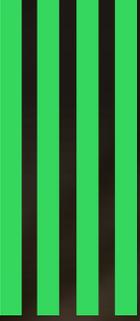
- Necessidade de se **ampliar o oferecimento do crédito rural**, buscando a concorrência;
- Necessidade de **abertura de novos mercados** de financiamento;
- Problemas no oferecimento das garantias:
 - (a) Dificuldades para o fracionamento da terra (limites para a garantia);
 - (b) Altos custos para o desmembramento;
 - (c) Garantias de vários graus, fragilizando o produtor rural;
 - (d) Desproporção entre o valor do financiamento e o valor da garantia.
- **Relação assimétrica** e desigual entre o produtor rural e o credor;

IMPORTÂNCIA DA MP DO AGRO



INOVAÇÕES

- **Dinamismo ao mercado** de crédito e no oferecimento de garantias;
- Altera disposições que disciplinam as **relações financeiras na esfera do agronegócio**, com especial enfoque para as operações de crédito;
- Impacta positivamente as operações jurídicas comerciais, tornando o agricultor mais próximo do crédito;
- A MP do AGRO não deve ser vista como uma revogação de tudo o que se tem no mercado de crédito agrícola. A MP apenas trouxe **novos instrumentos e opções de crédito** que podem ser considerados e ponderados pelo agricultor;
- Destaque para as novas regras da **Cédula do Produtor Rural (CPR)** e para o novo instituto do **Patrimônio de Afetação**.



PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Um novo instituto (potencial e desafios)

- Instrumento novo com **grande potencial** para um determinado setor da agricultura brasileira;
- Sendo inovação, há ainda **dúvidas operacionais e de aderência** aos problemas concretos e reais do produtor rural no Brasil;
- No processo de sua estruturação prática, o patrimônio de afetação **demandará cautela e educação financeira do agricultor**;
- O novo instituto poderá ser útil para um grupo de produtores rurais e inadequado para outra parcela de agricultores.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

ALGUMAS REGRAS:

- Sua constituição se faz por meio da **inscrição junto ao regime imobiliário** (cartório);
 - *Dúvidas em relação ao seu custo de constituição (registro virtual)*
- Não é possível sua incidência sobre **imóvel hipotecado, alienado ou sujeito a outro ônus real**;
 - *Dúvidas em relação à situação dos agricultores atualmente endividados ou com seus imóveis indisponíveis por conta de dívidas anteriores;*
- Vedada a afetação sobre a pequena propriedade rural ou sobre área de tamanho inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento;
- Possibilidade de o produtor rural, pessoa física ou jurídica, submeter seu imóvel (ou parte dele) ao regime de afetação, vinculando tal regime à Cédula Imobiliária rural (CIR)
 - *Pleito pela ampliação da possibilidade de utilização do instituto para outros títulos e possibilidades (não só à CIR);*
 - *Possibilidade de garantia das operações que o produtor comumente já utiliza (cédulas de crédito rural, CPRs, etc)*

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

VANTAGENS:

- Mesmo imóvel poderá ser utilizado para diferentes linhas de crédito (oferecimento de **múltiplas garantias**) ;
 - *Dúvidas em relação à operacionalização desse fracionamento da “garantia” junto às registradoras;*
- Melhora das condições de acesso ao crédito (qualidade da garantia), tornando a **operação mais segura para o financiador**;
- O parcelamento “virtual” do patrimônio do produtor torna viável o oferecimento de **garantia específica** a um contrato de financiamento agrícola;

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

CÉDULA DO IMÓVEL RURAL (CIR):

- Título de crédito passível de transferência e de livre negociação . Representa **promessa de pagamento em dinheiro** decorrente de operação de crédito contratada com instituição financeira;
- A CIR vincula, por meio de garantia (parcela do patrimônio de afetação), a obrigação de entrega do bem imóvel rural (ou sua fração);

Atenção! O produtor/tomador do crédito deve estar ciente do disposto no art. 24 da MP:

Art. 24. Vencida a Cédula Imobiliária Rural e não liquidado o crédito por ela representado, o credor poderá exercer de imediato o direito à transferência, para sua titularidade, do registro da propriedade da área rural que constitui o patrimônio de afetação ou de sua parte vinculado a Cédula Imobiliária Rural no cartório de registro de imóveis.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

PONTOS DE CUIDADO:

- **Dificuldades operacionais** (papel das registradoras e dos cartórios);
- O patrimônio de afetação exige preparo e **educação financeira do agricultor**;
- Cuidado especial ao **agricultor fragilizado** (evitar sua exposição aos credores);
- Parcelamento “virtual” do imóvel exige atenção em relação à **legislação ambiental** quando da “execução” do patrimônio de afetação;
- A **CIR pode ser apenas mais um instrumento** a ser lastreada pela garantia do patrimônio de afetação (cuidado especial com a posição da CPR no sistema de crédito);





Obrigado!

Assessoria Técnica
Assessoria Jurídica



facebook.com/SistemaCNA



twitter.com/SistemaCNA



instagram.com/SistemaCNA



flickr.com/canaldoprodutor



youtube.com/agrofortebrasilforte