

PARECER Nº , DE 2017

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 447, de 2015, do Senador José Medeiros, que *altera a Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965, para vedar a exigência, por parte das instituições financeiras operadoras do crédito rural, de garantias reais em valores superiores a cento e trinta por cento do crédito concedido.*



SF/17965.89170-89

RELATOR: Senador **OTTO ALENCAR**

I – RELATÓRIO

Em exame na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE) o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 447, de 2015, de iniciativa do Senador JOSÉ MEDEIROS, que objetiva *alterar a Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965, para vedar a exigência, por parte das instituições financeiras operadoras do crédito rural, de garantias reais em valores superiores a cento e trinta por cento do crédito concedido.*

Essencialmente, a matéria altera o art. 26 da Lei nº 4.829, de 1965, para vedar ao agente financeiro condicionar a contratação do crédito rural à constituição de garantias reais em valor superior a cento e trinta por cento do crédito concedido, e, no caso de execução, a parcela do produto da alienação do bem dado em garantia que caberá ao credor limitar-se-á a cento e trinta por cento do valor principal do crédito rural originariamente contratado, atualizado monetariamente segundo índices oficiais regularmente estabelecidos.

A Proposição foi distribuída inicialmente à Comissão de Agricultura e Reforma Agrária (CRA), em decisão terminativa. No entanto, com a aprovação do Requerimento nº 1.037, de 2015, do Senador DAVI ALCOLUMBRE, a matéria foi redistribuída, para ser também apreciada pela CAE.

Não foram apresentadas emendas à Proposta.

II – ANÁLISE

Compete à CAE opinar sobre os aspectos econômicos e financeiros da presente matéria, em conformidade com os termos do inciso I do art. 99 do Regimento Interno do Senado Federal (RISF).

Uma vez que não se trata de decisão terminativa sobre a matéria, esta Comissão não examinará os aspectos formais de constitucionalidade, juridicidade, regimentalidade e técnica legislativa da proposição, tópicos que serão apreciados oportunamente pela Comissão de Agricultura e Reforma Agrária.

Quanto ao mérito, o Autor da Proposição justifica que *as garantias constituídas em operações de crédito, especialmente as de crédito rural, devem guardar a necessária correlação entre o valor do crédito concedido e o valor da garantia oferecida, de modo a harmonizar o interesse legítimo do mutuante com as possibilidades do mutuário e o objetivo de fomento agropecuário do crédito rural.*

Com a finalidade de assegurar a *necessária correlação entre o valor do crédito concedido e o valor da garantia oferecida*, o PLS nº 447, de 2015, acresce os §§ 1º e 2º ao art. 26 da Lei nº 4.829, de 5 de novembro

de 1965, para, nas palavras do Autor, *vedar a exigência de garantias reais em valores que excedam significativamente o valor do crédito concedido pelas instituições financeiras aos produtores rurais, de forma a coibir abusos por parte dos mutuantes que, por vezes, chegam a exigir a constituição de garantias reais em valores que atingem 200%, ou mais, em relação ao crédito concedido.*

A Proposição estabelece o limite de 130% do valor do crédito como parâmetro de exigência de garantias por parte do agente financeiro concedente de crédito rural e, para desestimular a subavaliação das garantias reais oferecidas, a norma impõe que, em caso de execução de bem oferecido em garantia, a parcela do produto da alienação a ser destinada ao credor não poderá ser superior a 130% do valor original do crédito contratado, devidamente corrigido.

Destaca-se no mérito da Proposição o intuito de oferecer proteção do mutuário de crédito rural em sua relação contratual com o agente financeiro. Entretanto, cabe ponderar sobre a eficácia da norma.

A garantia real mais corriqueiramente utilizada nas operações de investimento é a hipoteca do imóvel rural a que se destina o financiamento. Nesse caso, a norma pretendida tenderia a ser aplicada de forma mais abrangente.

Observa-se, contudo, que o valor do imóvel rural oferecido em garantia é, na maioria dos casos, muito superior aos investimentos realizados pelo produtor com vistas à modernização da exploração agropecuária. Decorre deste fato o descasamento entre o valor do imóvel e o valor do financiamento pretendido. Assim, na impossibilidade de fracionar a hipoteca – dado que a hipoteca é indivisível e grava o imóvel na sua totalidade –, a



Proposição reduziria drasticamente a liberdade contratual do mutuário cujo único bem possível de apresentação em garantia real é a propriedade rural.

Como bem observa o Autor, o art. 421 do Código Civil estabelece que a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato. Adicionalmente, o Manual do Crédito Rural (MCR) do Banco Central do Brasil institui que *a escolha das garantias é de livre convenção entre o financiado e o financiador, que devem ajustá-las de acordo com a natureza e o prazo do crédito, observada a legislação própria de cada tipo.*

Na prática, o valor do imóvel oferecido em garantia não respeita qualquer proporção pré-estabelecida com o valor do financiamento obtido pelo proprietário, menos em razão da prudência exagerada do credor do que da indivisibilidade da hipoteca.

A proporção de 130% não é inviável por ser o número arbitrário que parece, mas porque dificultará a concessão do crédito ao estabelecer uma relação impossível de se obter nas situações reais. O valor da garantia real só obedecerá qualquer proporção pré-estabelecida com o valor financiado por obra do acaso. Para a maioria das negociações, a insegurança jurídica gerada dificultará a tomada de decisão de mutuantes e mutuários, diante da impossibilidade do fracionamento da hipoteca, exceção estabelecida pelo art. 1488 do novo Código Civil apenas para a situação em que o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, quando se admite que o ônus poderá ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito.



Evidentemente, a exceção estabelecida pelo novo código civil não contempla os imóveis rurais objetos da Proposição em exame, razão da expectativa de baixa eficácia das disposições propostas tendo em vista o risco de dificultar a operacionalização do crédito rural pela ampliação da insegurança jurídica dos contratos nas situações em que o valor do imóvel dado em garantia extrapolar o valor do empréstimo.

Adicionalmente, entendemos que a medida proposta eleva o custo das operações pela necessidade de avaliação criteriosa dos preços dos bens oferecidos em garantia, que, sendo dinâmicos, pela natureza dos mercados, passarão a demandar reavaliações periódicas e até perícias para aferir a adequação do valor real do imóvel ao valor do financiamento. A consequente elevação dos custos para mutuários e credores não contribui para o aperfeiçoamento dos processos de operacionalização do crédito rural.

III – VOTO

Pelo exposto, votamos pela **rejeição** do Projeto de Lei do Senado nº 447, de 2015.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

