



CONGRESSO NACIONAL

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

data 22/12/2020	Proposição Medida Provisória 1016, de 2020			
1. <input type="checkbox"/> Supressiva	2. <input type="checkbox"/> Substitutiva	3. <input type="checkbox"/> Modificativa	4. <input checked="" type="checkbox"/> Aditiva	5. <input type="checkbox"/> Substitutivo global

AUTOR
DEP. PEDRO LUPION – DEM/PR

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

Insira-se, onde couber, os seguintes dispositivos:

Art. ... A Lei 13.986, de 7 de abril de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º

Parágrafo único. No regime de afetação de que trata o caput deste artigo, o terreno, as acessões e as benfeitorias nele fixadas, exceto as lavouras, os bens móveis e os semoventes, constituirão patrimônio rural em afetação, destinado à constituição de garantias reais.” (NR)

“Art. 8º

Parágrafo único. Poderá ser constituído patrimônio rural em afetação sobre o imóvel já gravado por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, desde que:

I - sua vigência tenha início estabelecido para depois da quitação da obrigação garantida pela hipoteca ou pela alienação fiduciária de coisa imóvel; e,

II - sejam observadas, independente do início da vigência, as disposições dos arts. 10 e 14 desta Lei.” (NR)

“Art. 9º O patrimônio rural em afetação é constituído por solicitação do proprietário, por meio de averbação na matrícula do imóvel, devendo o Oficial observar, para a prática do ato, que a descrição do imóvel matriculado atenda ao disposto no art. 176, § 3º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 1º Quando o patrimônio rural em afetação for composto por parcela determinada de área maior, será averbada na matrícula respectiva a descrição da parcela objeto de afetação e do remanescente, observado o disposto no art. 12, inciso III, desta Lei.

§ 2º A averbação referida no § 1º deste artigo não importa no desmembramento do imóvel.

§ 3º Havendo a excussão de parcela determinada de imóvel, objeto do patrimônio rural em afetação, para pagamento de eventuais credores, previamente ao registro do título aquisitivo, o Oficial, a requerimento do credor, averbará o parcelamento definitivo do imóvel, tal qual anteriormente averbado, sendo então exigida a apresentação da certificação do georreferenciamento da área excutida perante o Sistema de Gestão Fundiária (Sigef) do

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 4º Para fins de cálculo de emolumentos e custas:

I - a averbação de instituição do patrimônio rural em afetação se beneficiará da redução de emolumentos aplicável ao registro da hipoteca cédular rural;

II - a averbação do parcelamento definitivo do imóvel, em razão de sua excussão, será considerada sem valor econômico.” (NR)

“Art. 10.

I - enquanto houver garantia real vinculada ao patrimônio rural em afetação;

II - na medida e nos limites das garantias reais vinculadas.

§ 1º (Revogado).

§ 3º O patrimônio rural em afetação, enquanto vinculado a uma ou mais garantias reais, e no limite destas:

I - (Revogado);

II - é impenhorável e não poderá ser objeto de constrição judicial, exceto em relação às obrigações por ele garantidas ou dele decorrentes.

§ 4º Os bens integrantes do patrimônio rural em afetação, enquanto não satisfeitas as obrigações decorrentes ou as garantias reais sobre ele instituídas:

§ 6º É ineficaz o patrimônio rural em afetação constituído em fraude contra credores, fraude à execução e nas hipóteses previstas nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, ou quando houver desvio de finalidade, respeitadas as preferências registradas em favor de terceiros

de boa-fé.” (NR)

“Art. 12.

I -

b) da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR), nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, correspondente à totalidade da matrícula, ainda que o patrimônio rural em afetação incida sobre parcela menor;

II - (Revogado);

III - quando o patrimônio rural em afetação consistir em parcela determinada de área:

a) o memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a Anotação de Responsabilidade Técnica, que deverá conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites da área que comporá o Patrimônio Rural em Afetação, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional adotada pelo Incra, diferida a certificação perante o Sige/Incra para o momento da averbação do parcelamento definitivo;

b) a planta respectiva, de que constem os nomes e a anuência dos proprietários confrontantes, salvo se já houverem anuído quando do georreferenciado da área total, nos termos do art. 176, § 3º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

IV - (Revogado);

V - (Revogado).

.....” (NR)

“Art. 15. O cancelamento da afetação do imóvel rural deverá ser averbado no cartório de registro de imóveis, mediante requerimento do proprietário.

§ 1º Apresentado o requerimento, o cancelamento do patrimônio rural em afetação ocorrerá após o cumprimento de todas as obrigações garantidas pelos bens dele integrantes.

§ 2º (Revogado).

§ 3º (Revogado).” (NR)

“Art. 16-A. Se o patrimônio rural em afetação houver sido fiduciariamente alienado em garantia e, no segundo leilão de que trata o art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, somado ao das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais, incluídos os tributos, 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.”

“Art. 17. Fica instituída a Cédula Imobiliária Rural - CIR, título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação, representativa de promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito de qualquer modalidade, com garantia sobre os bens integrantes de patrimônio rural em afetação.

I - (Revogado);

II - (Revogado).” (NR)

“Art. 18.

§ 1º A CIR será garantida pelos bens integrantes do patrimônio rural em afetação, observada a identificação prevista no inciso VIII do caput do art. 22 desta Lei.

.....” (NR)

“Art. 22.

VIII - as garantias reais, bem como a identificação do patrimônio rural em afetação e dos bens que compõem seu objeto;

IX - (Revogado).

.....” (NR)

“Art. 28. Vencida a CIR e não liquidado o crédito por ela representado, o credor poderá exercer de imediato os direitos decorrentes das suas garantias, inclusive as prestadas por terceiros.

§ 1º (Revogado).

§ 2º (Revogado).

§ 3º Se o patrimônio rural em afetação houver sido fiduciariamente alienado em garantia e, no segundo leilão de que trata o art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, somado ao das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais, incluídos os tributos, 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.” (NR)

Art. ... Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020:

I - o § 1º e o inciso I do § 3º do art. 10;

II - os incisos II, IV e V do art. 12;
III - o caput e o parágrafo único do art. 13;
IV - os §§ 2º e 3º do art. 15;
V - os incisos I e II do art. 17;
VI - o inciso IX do art. 22;
VII - os §§ 1º e 2º do art. 28.

Justificativa

Esta emenda objetiva modificar os institutos do patrimônio rural em afetação e da cédula imobiliária rural, criados pela Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020.

As alterações ora propostas em relação ao texto aprovado pela Lei nº 13.986 visam aperfeiçoar e tornar mais operacional aqueles instrumentos de obtenção de financiamento rural, a partir de propostas surgidas em debates sobre referido texto legal, assim como pelo aproveitamento de emendas e sugestões ocorridas no âmbito da Comissão Mista encarregada de apreciar a Medida Provisória 897/2019, mas não incorporadas ao substitutivo que resultou na Lei em questão.

Houve diversas propostas para que outros títulos do agronegócio (e não apenas a Cédula Imobiliária Rural – CIR e a Cédula de Produto Rural – CPR) possam ter como garantia o patrimônio rural em afetação. De outro lado, há legítima preocupação de que a afetação não alcance as lavouras cultivadas no imóvel objeto da afetação patrimonial, para evitar que possam tornar-se indisponíveis para a quitação de uma CPR ou outro tipo de financiamento rural.

Para solução do problema apresentado, esta emenda sugere:

- (i) de um lado, ampliar a finalidade do patrimônio de afetação, para que venha a garantir todo e qualquer título de crédito (não apenas CIR e CPR), bem como as demais dívidas objeto do próprio imóvel rural afetado (inclusive trabalhistas e tributárias);
- (ii) de outro lado, esclarecer que o patrimônio de afetação abrange a integralidade do empreendimento rural, exceto as lavouras, alcançando portanto os semoventes e os acessórios (maquinário, equipamentos, veículos, etc.).

Dessa forma, a totalidade do ecossistema de financiamento rural passa a vigor “no interior” do patrimônio de afetação, permitindo melhor segregação patrimonial do produtor rural em unidades de produção independentes.

Essa lógica é a mesma do patrimônio de afetação imobiliário, constituído conforme o art. 32 da Lei 4.591.

Por essa razão, a alteração proposta no art. 9º visa a esclarecer a natureza e os procedimentos aplicáveis ao ato registral relativo à afetação patrimonial.

Na esteira do comentário apresentado ao art. 7º, as alterações ao art. 10 visam a expandir o escopo das obrigações que são garantidas pelo patrimônio de afetação. Esta sugestão soluciona o conflito entre produtores, credores e Receita Federal, que pretendia que o patrimônio de afetação não fosse oponível aos créditos fiscais, trabalhistas e previdenciários.

Na forma proposta, os créditos fiscais, trabalhistas e previdenciários do próprio empreendimento ficam garantidos pelo patrimônio de afetação, ao mesmo tempo em que os credores com garantia real ficam protegidos quanto aos créditos superprivilegiados não relacionados ao empreendimento financiado.

No art. 12, busca-se a revogação do requisito do inciso II, cuja prova é desnecessária perante o registro de imóveis, que já concentra as informações pertinentes. Ademais, consolidam-se os requisitos relativos ao georreferenciamento sob o inciso III, com revogação dos incisos seguintes, e elimina-se o requisito relacionado à anuência dos ocupantes, privilegiando as informações constantes da matrícula imobiliária no registro de imóveis e simplificando o procedimento.

A revogação do art. 13, por sua vez, justifica-se em razão de já existir, na lei de registros públicos, procedimento próprio para a qualificação e devolução dos títulos, sendo desnecessário, e potencialmente conflitante, estabelecer o mesmo procedimento na lei alterada.

Por fim, as alterações ao art. 15 são apresentadas em linha com a mesma finalidade de promoção e expansão do uso do patrimônio rural em afetação.

Quanto às alterações propostas para a Cédula Imobiliária Rural – CIR, a redação final dos artigos que disciplinam esse título na lei nº 13.986 permitiram interpretação de que a CIR ou o Patrimônio Rural em Afetação a ela vinculado poderiam constituir, em si, nova modalidade de garantia real.

Em discussões posteriores à publicação da lei, verificou-se muitas opiniões no sentido de que tal interpretação conflitaria com os princípios da taxatividade e da tipicidade estrita dos direitos reais, tendo em vista que não há, na lei mencionada, a intenção expressa de introduzir no ordenamento novo direito real típico.

Nesse sentido, é necessário esclarecer que a CIR deverá conter garantia real cedular, como ocorre com a totalidade dos demais títulos de crédito do agronegócio, nas modalidades existentes no ordenamento.

Finalmente, o art. 28 introduziu modalidade de apropriação extrajudicial direta do bem que, em sua leitura estrita, remete ao pacto comissório. Sua permanência é causa de insegurança jurídica, em razão dos princípios de vedação ao pacto comissório e ao enriquecimento sem causa.

Por essa razão, sugerimos a modificação do art. 28 para esclarecer que o meio de excussão será aquele já previsto no ordenamento para cada modalidade de garantia que vier a ser acrescida à CIR.

Diante de todo o exposto, e considerando o legítimo interesse público das alterações, esperamos contar com o apoio do relator e demais Pares nesta Casa legislativa para a incorporação e aprovação desta proposta a um substitutivo do texto original da Medida Provisória.

Dep. PEDRO LUPION
DEM/PR

