

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026

Altera a Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020, para dispor sobre o patrimônio rural em afetação.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 10.**

.....

§ 5º Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou separação, a qualquer título, de patrimônio rural vinculada à emissão específica de CIR ou CPR produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos do patrimônio rural e do proprietário rural, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” (NR)

“**Art. 12.**

.....

VI - Recibo de Inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR) do imóvel, acompanhado do respectivo demonstrativo de situação, devendo o oficial do registro de imóveis averbar a afetação na matrícula para fins de vedar retificações cadastrais que reduzam ou realoquem a área de Reserva Legal sem a anuência prévia do credor.

§ 2º No caso de constituição de patrimônio rural em afetação sobre parte do imóvel rural, a fração não afetada deverá atender a todas as obrigações ambientais previstas em lei, inclusive em relação à área afetada, a qual estará livre de qualquer ônus e sobre a qual não haverá sucessão nas obrigações do devedor de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista.” (NR)



“Art. 12-A. A constituição do patrimônio rural em afetação não altera o regime jurídico das áreas ambientalmente protegidas existentes no imóvel, considerando-se atendida a exigência de Reserva Legal em relação à fração afetada quando a Reserva Legal do imóvel estiver regularmente instituída e registrada, ainda que localizada em porção distinta daquela porção objeto da afetação.

§ 1º No ato de constituição do patrimônio rural em afetação, proprietário deverá definir as providências para manutenção da regularidade ambiental da área afetada quanto às áreas de Reserva Legal para a hipótese de eventual execução da garantia e consequente parcelamento da matrícula, observadas as disposições da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, podendo optar por uma das seguintes alternativas:

I - a vinculação proporcional da área à Reserva Legal previamente existente no imóvel de origem, com a correspondente indicação do número do recibo de inscrição no CAR do imóvel originário e descrição registral e ambiental da respectiva reserva no ato de registro do patrimônio rural em afetação; ou

II - a adoção de mecanismos de compensação ambiental ou realocação da Reserva Legal em relação à fração destacada, observados os critérios exigidos pela legislação federal e estadual, condicionada à aprovação do órgão ambiental competente

§ 2º Na hipótese de execução da garantia, a efetivação do parcelamento da matrícula e a regularização ambiental da fração destacada independem de nova manifestação do devedor, cabendo ao novo proprietário requerer as retificações cabíveis no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e no Registro de Imóveis para refletir a nova configuração, de forma a constituir cadastros autônomos para a área destacada e para a fração remanescente, conforme a alternativa previamente definida no instrumento de constituição da garantia.

§ 3º No caso de vinculação proporcional prevista no inciso I do § 1º deste artigo, a parcela da área do imóvel originário destinada à composição da Reserva Legal correspondente à fração destacada será considerada a essa vinculada, não podendo ser computada simultaneamente como excedente de Reserva Legal do imóvel originário, nem utilizada para finalidade incompatível com essa vinculação.

§ 4º O proprietário deverá assegurar que a área resultante do parcelamento possua acesso adequado à via pública, podendo, para tanto, instituir servidão de passagem ou outro instrumento, observado o disposto na legislação civil.”



“Art. 14.

I – promover os atos necessários à administração ordinária e à preservação do patrimônio rural em afetação, assim entendidos como aqueles de característica rotineira e indispensável, bem como aqueles necessários à conservação do bem, à manutenção de suas condições produtivas ou ao atendimento de exigências legais e ambientais;

.....” (NR)

“Art. 26. O vencimento da CIR será antecipado nas hipóteses de:

I – descumprimento das obrigações de que trata o inciso I do *caput* do art. 14 desta Lei, mediante aviso prévio de 15 (quinze) dias ou interpelação judicial ou extrajudicial;

II – insolvência civil, falência ou recuperação judicial do emitente, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial;

III - existência de prática comprovada de desvio de bens integrantes do patrimônio rural em afetação ou quando o imóvel rural que o constitui sofrer deterioração, depreciação relevante ou destruição que importe redução do valor da garantia a patamar inferior ao do saldo devedor da obrigação garantida e o emitente, previamente notificado pelo credor com prazo de antecedência de 15 (quinze) dias, não reforçar ou substituir a garantia.

Parágrafo único - Para os fins do inciso III deste artigo, a deterioração, a depreciação relevante ou a destruição do imóvel rural constituinte do patrimônio rural em afetação deverão ser comprovadas mediante laudo técnico de avaliação ou vistoria, observados os seguintes requisitos:

I – o laudo deverá ser subscrito por engenheiro agrônomo, engenheiro florestal ou perito avaliador de imóveis rurais, todos com registro ativo junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA; e

II - o laudo não poderá ter sido elaborado com antecedência superior a noventa dias da data de sua apresentação ao credor, ao devedor ou ao oficial do Registro Geral de Imóveis.” (NR)

“Art. 28. Vencida a CIR, constituído em mora o devedor 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 rural em afetação, ou de sua fração, vinculado à CIR no cartório de registro de imóveis correspondente.



.....

§ 2º Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, o imóvel será levado a leilão, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, inclusive as disposições que tratam sobre notificação do devedor, não sendo aplicáveis as disposições da referida lei que tratem de processos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Este projeto de lei tem por objetivo aprimorar, por meio de cinco medidas, o tratamento legislativo do patrimônio rural em afetação.

A primeira medida é determinar que o patrimônio rural em afetação por emissão específica de Cédula Imobiliária Rural (CIR) ou Cédula de Produto Rural (CPR) não é executável por quaisquer outros débitos do patrimônio rural, inclusive de natureza fiscal, previdenciária e trabalhista. O dispositivo é semelhante ao aplicado à Sociedade Seguradora de Propósito Específico (SSPE) em relação à emissão de Letra de Risco de Seguro (LRS), conforme previsto no § 5º do art. 16 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.

A segunda medida é afastar, no caso de constituição de patrimônio rural em afetação em parte do imóvel rural, as obrigações do devedor de qualquer natureza, inclusive as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista. O dispositivo também é semelhante ao aplicado à alienação judicial de filiais ou de unidades produtivas isoladas do devedor, prevista no parágrafo único do art. 60 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

A terceira medida é dar maior concretude à delimitação dos atos de administração e preservação do patrimônio rural em afetação, haja vista que



o descumprimento das obrigações enseja o vencimento antecipado da CIR, na forma prevista no inciso I do art. 26 da Lei nº 13.986, de 2020.

A quarta medida é o desdobramento da antecipação do vencimento da CIR em duas hipóteses: a primeira, no caso de insolvência, falência ou recuperação judicial do emitente, independe de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial; a segunda, no caso de descumprimento das obrigações assinaladas ou de prática comprovada de desvio de bens ou administração ruínosa do imóvel rural, depende de aviso prévio de quinze dias ou interpelação judicial ou extrajudicial. O objetivo da medida é conceder mais prazo para que o emitente possa, se for o caso, evitar o vencimento antecipado da CIR.

A quinta medida é a atualização da Lei nº 13.986, de 2020, aos dispositivos previstos na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, tendo em vista que esta foi alterada pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023.

Essas medidas contribuem, a nosso ver, para dar maior segurança jurídica e exequibilidade ao instituto do patrimônio rural em afetação, de que trata a Lei nº 13.986, de 2020, que constitui um instrumento fundamental para o desenvolvimento de mecanismos de financiamento do setor produtivo rural por meio do mercado de crédito privado.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos Parlamentares para a aprovação desta proposição legislativa.

Sala das Sessões,

Senador LAÉRCIO OLIVEIRA

