



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO



SF/17296.29039-94

## **PARECER Nº           , DE 2017**

De Plenário, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 212, de 2015 (Projeto de Lei nº 2.053, de 2015, na Câmara dos Deputados), do Deputado Roberto Balestra, que *dispõe acerca da constituição de imóvel rural ou fração dele como patrimônio de afetação; institui a Cédula Imobiliária Rural – CIR; e dá outras providências.*

**RELATOR: Senador RONALDO CAIADO**

### **I – RELATÓRIO**

O Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 212, de 2015, de autoria do Deputado Roberto Balestra, tem por fim permitir a constituição de imóvel rural ou fração dele como patrimônio de afetação e instituir a Cédula Imobiliária Rural – CIR.

O art. 1º informa o objeto do projeto: autorizar o proprietário a submeter seu imóvel rural ou fração dele ao regime de



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

afetação e instituir a Cédula Imobiliária Rural – CIR, representativa da entrega de coisa ou obrigação certa.

O art. 2º prevê que o produtor rural, pessoa física ou jurídica, poderá submeter seu imóvel rural ou fração dele ao regime da afetação, pelo qual o terreno e construções, maquinismos, instalações e benfeitorias nele fixados manter-se-ão apartados do restante do patrimônio do proprietário e constituirão patrimônio de afetação, nos termos desta Lei. O § 1º esclarece que integram o patrimônio de afetação constituído as máquinas, aparelhos, instalações e construções adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras acessões e benfeitorias acrescidas ao imóvel objeto de patrimônio de afetação na vigência da cédula de que trata o art. 13 do projeto, os quais não poderão ser retirados, alterados ou destruídos sem o consentimento do credor. O § 2º veda a constituição de patrimônio de afetação incidente sobre: I – imóvel já gravado por hipoteca ou outro ônus real, ou ainda que tenha registrada ou averbada em sua matrícula qualquer uma das situações previstas no art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015; II – pequena propriedade rural, de que trata o inciso XXVI do art. 5º da Constituição Federal; III – área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, o que for menor, de que trata o art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972; IV – bem de família, instituído de acordo com o art. 1.711 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, e no art. 260 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e inscrito no registro de imóveis competente.

O art. 3º estabelece que, em relação ao patrimônio de afetação de que trata o projeto, o proprietário:



SF/17296.29039-94



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

- I. deve praticar todos os atos necessários à sua boa administração e preservação, inclusive mediante a adoção de medidas judiciais;
- II. deve manter-se adimplente com as obrigações tributárias e encargos fiscais, previdenciários e trabalhistas de sua responsabilidade, inclusive a remuneração dos trabalhadores rurais;
- III. responde pelos prejuízos que causar.

O art. 4º prescreve que os bens e os direitos integrantes do patrimônio de afetação:

- I. não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do proprietário ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos;
- II. somente respondem por dívidas e obrigações a que se refere o inciso II do art. 6º do projeto, ou aquelas expressas no contexto da cédula de que trata o art. 13 do projeto e de seus aditivos;
- III. não serão penhorados, arrestados ou sequestrados por outras dívidas do emitente da cédula de que trata o art. 12 do projeto, cumprindo a ele denunciar a existência desta e de seus aditivos às autoridades incumbidas da diligência ou a quem a determinou, sob pena de responder pelos prejuízos resultantes de sua omissão.

O art. 5º prevê que os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do proprietário somente atingem o patrimônio de afetação constituído se registrados no sistema de que trata o art. 19 do projeto.



SF/17296.29039-94



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

O art. 6º esclarece que as dívidas, as obrigações e os efeitos referidos nos arts. 4º e 5º do projeto: I – não prejudicam as obrigações vinculadas às cédulas imobiliárias rurais registradas anteriormente no sistema de que trata o art. 19 do projeto; II – deverão ser registrados no sistema de que trata o art. 19 do projeto, para ter eficácia executiva sobre o patrimônio de afetação.

O art. 7º determina que o patrimônio de afetação é constituído mediante inscrição no Registro de Imóveis de termo firmado pelo proprietário, conforme previsto no projeto e em seu regulamento.

O art. 8º diz que o oficial de registro de imóveis protocolará e autuará o requerimento de registro do patrimônio de afetação, assim como os documentos vinculados, e verificará a conformidade da correspondente instrução com o disposto no projeto.

O art. 9º prevê que o requerimento de que trata o art. 8º do projeto será instruído com:

- I. os documentos comprobatórios:
  - a) do domínio do requerente e da inexistência de ônus ou responsabilidade de qualquer espécie, inclusive de natureza fiscal, sobre o patrimônio do requerente e o imóvel rural;
  - b) da regularidade das obrigações ambientais referentes ao imóvel objeto da constituição do patrimônio de afetação;
- II. a prova de quaisquer atos que modifiquem ou limitem a sua propriedade;



SF/17296.29039-94



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

- III. o memorial em que constem os encargos do imóvel, os nomes dos ocupantes, confrontantes, quaisquer interessados, e a indicação das respectivas residências;
- IV. a planta do imóvel, obtida a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada em regulamento.

O art. 10 estabelece que, se considerar em desacordo com o projeto o requerimento de constituição de patrimônio de afetação de imóvel rural ou a correspondente instrução, o oficial de registro de imóveis concederá o prazo de até trinta dias contados da data em que foi apresentado o requerimento para que o interessado os regularize. O parágrafo único faculta ao requerente suscitar dúvida se não estiver de acordo com a exigência do oficial de registro de imóveis.

O art. 11 diz que o oficial de registro de imóveis, de ofício e à custa do requerente, notificará os confrontantes do imóvel rural sobre o requerimento de que trata o art. 8º do projeto, no prazo de até dez dias. O § 1º determina que – feita a notificação aos confrontantes – aquele que se julgar com direito sobre o imóvel, no todo ou em parte, poderá opor-se ao requerimento de constituição de patrimônio de afetação no prazo de até vinte dias. O § 2º prevê que o oponente mencionará seu nome e o local de residência, fará a descrição exata do imóvel objeto de oposição e indicará os direitos reclamados e os títulos em que se fundarem. O § 3º diz que o



SF/17296.29039-94



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

oferecimento de oposição implicará devolução do requerimento de constituição do patrimônio de afetação. O § 4º estabelece que, se não houver oposição, o oficial de registro de imóveis averbará a constituição do imóvel rural como patrimônio de afetação para os efeitos previstos no projeto.

O art. 12 prescreve que pratica crime de estelionato, sujeito às penas previstas na legislação vigente, aquele que fizer declarações falsas ou inexatas acerca da área do imóvel rural objeto de constituição de patrimônio de afetação, de suas características, instalações e acessórios, da pacificidade de sua posse, ou omitir, na cédula imobiliária rural, declaração de já estar sujeita a outros ônus ou responsabilidade de qualquer espécie, inclusive de natureza fiscal e ambiental.

O art. 13 determina que fica instituída a Cédula Imobiliária Rural - CIR, título de crédito civil, líquido, certo, passível de execução extrajudicial:

- I. representativo da obrigação de entrega de coisa certa ou, na hipótese de que trata o art. 28 do projeto, da obrigação de entrega de coisa certa ou de pagamento em dinheiro;
- II. garantido cedularmente pela constituição de patrimônio de afetação;
- III. exigível a partir do seu vencimento pelo valor expresso em seu contexto, além de, se couberem, juros, encargos e despesas que o credor incorrer para segurança, regularidade e realização de seu direito creditório. O parágrafo único prevê que tem legitimação para emitir CIR o proprietário de imóvel rural com patrimônio de afetação constituído na forma do projeto.





**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

O art. 14 lista que a CIR conterà os seguintes requisitos, lançados em seu contexto:

- I. denominação Cédula Imobiliária Rural;
- II. data do vencimento;
- III. data e lugar da emissão;
- IV. assinatura do emitente;
- V. nome do credor e cláusula à ordem;
- VI. identificação da área rural a que se refere a garantia; e
- VII. autorização irretratável para que o oficial de registro de imóveis processe, em favor do credor, o registro de transmissão da propriedade do imóvel rural ou fração constituída como patrimônio de afetação.

O § 1º prevê que, sem configurar caráter de requisito essencial, a CIR poderá conter outras cláusulas lançadas em seu contexto, as quais poderão constar de documento à parte, com a assinatura do emitente, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância. O § 2º estabelece que a identificação de que trata o inciso VI do caput do artigo conterà os dados relativos ao georreferenciamento e números de registro e matrícula do imóvel no registro oficial competente e será feita de modo simplificado, dispensada a indicação das respectivas confrontações. O § 3º prevê que, se o emitente deixar de levantar qualquer parcela do crédito deferido ou tiver feito pagamentos parciais, o credor descontá-los-á da soma declarada na cédula, tornando-se exigível apenas o saldo levantado. O § 4º determina que a CIR admite amortizações periódicas, prorrogações de vencimento e liquidação ou amortização antecipada, mediante anuência do beneficiário. O § 5º prescreve que, observado o disposto no § 6º do artigo, a inadimplência de qualquer obrigação do emitente da CIR prevista em seu contexto ou no projeto importa vencimento antecipado do título, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial. O § 6º diz que a mora





**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

do devedor somente será verificada após dez dias decorridos de notificação extrajudicial quanto à inadimplência de obrigação nos termos do § 5º do artigo.

O art. 15 estabelece que poderá ser emitida CIR garantida por uma ou mais frações de imóvel rural constituído como patrimônio de afetação, desde que os limites de cada fração estejam georreferenciados e observada a área mínima de que trata o inciso III do § 2º do art. 2º do projeto.

O art. 16 prevê que a CIR poderá ser ratificada, retificada e modificada por termos aditivos, que a integram, datados e assinados pelo emitente e pelo portador, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância.

O art. 17 diz que, para ter eficácia entre as partes e perante terceiros, a CIR e seus termos aditivos serão inscritos no serviço de registro de imóveis competente. O § 1º prevê que o registro de que trata o caput do artigo será efetuado no prazo de até cinco dias úteis, a contar da apresentação do pedido, sob pena de responsabilidade administrativa do oficial de registro de imóveis encarregado de promover os atos necessários. O § 2º estabelece que para os fins de que trata o caput do artigo, observar-se-ão, no que couber, as disposições previstas em lei relativas à inscrição das cédulas de crédito rural no registro de imóveis.

O art. 18 prevê que fica cancelada a inscrição da CIR mediante a averbação, no livro próprio, da prova da quitação da cédula ou da ordem judicial competente, lançada no próprio título ou passada em documento em separado com força probante. O § 1º estabelece que da averbação do cancelamento da inscrição constarão: I - as características do instrumento de quitação, ou a declaração de que a quitação foi passada na própria cédula,



SF/17296.29039-94





**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

indicando-se, em qualquer hipótese, o nome do quitador e a data da quitação; II - a indicação da data da ordem judicial, Juízo de que procede, nome do Juiz que a subscreve e demais características ocorrentes. O § 2º prevê que será arquivada no registro de imóveis competente a ordem judicial de cancelamento da inscrição ou uma das vias do documento particular da quitação da cédula. O § 3º estabelece que são aplicadas ao cancelamento da inscrição da cédula imobiliária rural, no que couber, as disposições relativas ao cancelamento da inscrição no registro de imóveis das cédulas de crédito rural previstas em lei.

O Art. 19 prescreve que a CIR será, na forma do regulamento, levada a registro em sistema de registro e de liquidação financeira de ativos administrado por entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil, em até cinco dias úteis, a contar da data de sua emissão. O § 1º prevê que a CIR será cartular antes do seu registro e após o seu cancelamento e será escritural ou eletrônica enquanto permanecer registrada em sistema de registro e de liquidação financeira. O § 2º estabelece que no período em que a CIR estiver registrada no sistema de que trata o caput do artigo, a cadeia dos negócios ocorridos: I - não será transcrita no verso dos títulos; II - será anotada nos registros do sistema.

O art. 20 prescreve que a CIR será negociada somente nos mercados de bolsa e de balcão, obrigatoriamente mediante registro no sistema de que trata o art. 19 do projeto, hipóteses em que será considerada ativo financeiro e estará, em sua negociação, sujeita à mesma tributação incidente sobre a Cédula de Produto Rural, de que trata a Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994.

O art. 21 determina que, além de responder pela evicção, o emitente da CIR não pode invocar em seu benefício o caso fortuito ou de força maior.



SF/17296.29039-94



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

O art. 22 estabelece que são aplicadas à CIR, no que couber, as normas de direito cambial, com as seguintes modificações: I - os endossos devem ser completos; II - os endossantes respondem somente pela existência da obrigação.

O art. 23 permite que a CIR possa contar com garantia de terceiro, podendo esse ser instituição financeira ou seguradora.

O art. 24 permite que a CIR possa receber aval, devendo essa situação constar do respectivo registro no serviço de registro de imóveis e do sistema de que trata o art. 19 do projeto. O parágrafo único dispensa o protesto para assegurar o direito de regresso contra endossantes e avalistas.

O art. 25 prevê que até o vencimento da CIR, o emitente usará, a suas expensas e risco, o imóvel rural segundo sua destinação, sendo obrigado a empregar na sua guarda a diligência exigida por sua natureza.

O art. 26 diz que a CIR poderá ser considerada vencida na hipótese de insolvência civil ou falência do emitente ou quando verificada a prática comprovada de desvio de bens e administração ruinosa do imóvel rural, construções, maquinismos, instalações e benfeitorias abrangidas pelo patrimônio de afetação.

O art. 27 determina que, vencida a CIR e não liquidada, o beneficiário final poderá exercer de imediato o direito ao registro da transferência da área rural. O parágrafo único prevê que quando a gleba objeto da CIR estiver contida num imóvel rural de maior área, o oficial de registro de imóveis, de ofício e à custa do adquirente, efetuará o desmembramento e estabelecerá a correspondente matrícula própria.



SF/17296.29039-94



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

O art. 28 permite a liquidação financeira da CIR, observadas as seguintes condições: I - que seja caracterizada por seu nome, seguido da expressão financeira; II - que sejam explicitados, em seu corpo, os referenciais necessários à clara identificação do valor a ser utilizado no resgate do título; III – que seja pré-determinado em seu contexto se a liquidação financeira é uma obrigação ou opção do emitente ou ainda uma opção do portador do título, nos termos do regulamento do sistema de que trata o art. 19 do projeto. O parágrafo único estabelece que a CIR - Financeira é exigível pela soma expressa em seu contexto ou no endosso, além dos juros e demais encargos ou despesas que o credor fizer para segurança, regularidade e realização de seu direito creditório.

O art. 29 prevê que no caso de CIR - Financeira vencida e não liquidada, o beneficiário final obriga-se a vender, com diligência, na forma do regulamento, o imóvel a terceiros, a aplicar o valor apurado no pagamento de seu crédito e das despesas de venda, transferência e guarda e a entregar o saldo, se houver, ao emitente. O parágrafo único prescreve que se o produto da venda do imóvel não for suficiente para o resgate da CIR e para a recuperação das despesas de venda, transferência e guarda, continuará o emitente obrigado pelo restante da dívida.

O art. 30 diz que as CIR e as dívidas, obrigações e efeitos de que tratam os arts. 4º e 5º do projeto terão preferência na execução segundo a precedência de registro no sistema de que trata o art. 19 do projeto.

O art. 31 estabelece que a lei que resultar da aprovação do projeto entrará em vigor na data de sua publicação.

Na justificação, o autor alega que “ao conferir maior segurança ao concedente de crédito, que, no caso de inadimplência,



SF/17296.29039-94



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

passa a contar com autorização irretratável para a imediata transferência da titularidade da propriedade dada em garantia, o projeto de lei ora apresentado busca simplificar, agilizar e ampliar o acesso ao crédito por parte do produtor rural que, ao dispor de um patrimônio constituído como de afetação, encontrar-se-á melhor posicionado para prospectar no mercado condições que lhes sejam mais favoráveis para o crédito pretendido”.

Com regime de urgência aprovado (Requerimento nº 354, de 2017), o projeto encontra-se no Plenário para parecer em substituição à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) e à Comissão de Agricultura e Reforma Agrária (CRA).

Não foram apresentadas emendas ao projeto.

## **II – ANÁLISE**

O projeto cuida de matéria inserida na competência legislativa privativa da União, prevista no inciso I do art. 22 da Constituição, de acordo com o qual é competência legislativa privativa da União legislar sobre direito civil. Cabe ao Congresso Nacional dispor sobre a matéria e é legítima a iniciativa parlamentar. Não há vícios de injuridicidade.

Acerca da técnica legislativa, o projeto observa as regras previstas na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações promovidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001. Não há inclusão de matéria diversa do tema tratado na proposição.



SF/17296.29039-94



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

Quanto ao mérito, opinamos que o projeto de lei em exame merece ser aprovado.

A possibilidade de constituição de patrimônio de afetação pelo produtor rural, separando o bem dos demais integrantes do seu patrimônio, proporcionará a ele obter com mais facilidade e a um custo mais baixo financiamento destinado à sua atividade produtiva.

A instituição do patrimônio de afetação significa que o terreno e as construções, os maquinismos, as instalações e as benfeitorias constantes do patrimônio separado não se comunicam ou se confundem com o patrimônio geral do produtor rural, tampouco com os demais patrimônios de afetação porventura constituídos.

O patrimônio de afetação gerará maior segurança nas relações imobiliárias, já que o credor terá como garantia do seu investimento o bem constante do patrimônio separado. Espera-se que com a medida proposta os recursos destinados para a atividade rural sejam menos escassos e menos rígida a concessão de crédito para o setor. Sendo assim, o resultado almejado será mais desenvolvimento e progresso.

A flexibilidade proporcionada pela emissão de Cédula Imobiliária Rural – CIR permitirá ao produtor rural obter recursos mediante a garantia para entrega de coisa certa ou mediante a garantia para pagamento de dívida em dinheiro. No primeiro caso, o credor pode obter a transferência do imóvel para o seu nome, no caso de inadimplemento. No segundo caso, é realizada a venda do bem, com o pagamento das despesas, da dívida e com o recebimento pelo produtor rural do eventual valor remanescente.



SF/17296.29039-94



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador RONALDO CAIADO

**III – VOTO**

Assim, o voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei da Câmara nº 212, de 2015.

Sala das Sessões,                      de                      de 2017.

**SENADOR RONALDO CAIADO**  
**Democratas/GO**



SF/17296.29039-94