



CONGRESSO NACIONAL

ETIQUETA

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

Data 08/10/2019	Proposição Medida Provisória 897, de 2019			
Autor Dep. Zé Vitor (PL/MG)	Nº do prontuário			
1. <input type="checkbox"/> Supressiva	2. <input type="checkbox"/> Substitutiva	3. <input checked="" type="checkbox"/> Modificativa	4. <input checked="" type="checkbox"/> Aditiva	5. <input type="checkbox"/> Substitutivo global
Página	Artigo	Parágrafo	Inciso	Alínea

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao art. 9º da Medida Provisória nº 897, de 1º de outubro de 2019, a seguinte redação:

*“Art. 9º Os bens e direitos integrantes do patrimônio em 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 registradas no sistema de registro do patrimônio em afetação, sendo que a preferência na excussão ocorrerá segundo a ordem de registro.*

*§ 1º Em até dez dias úteis, a contar da data de sua constituição e registro pelo cartório, o patrimônio rural em afetação deverá ser registrado em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, ou no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR, mediante gerenciamento pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e desde que observadas a regulamentação estabelecida pelo Banco Central do Brasil.*

*§ 2º O registro de ônus, gravames ou título vinculado ao patrimônio rural em afetação somente poderá ser efetuado após o registro previsto no § 1º.*

*§ 3º Enquanto sujeito ao regime de afetação de que trata esta Medida Provisória, o imóvel não poderá ser objeto de compra e venda, doação ou qualquer ato translativo de propriedade por iniciativa do proprietário, salvo mediante emissão de Cédula Imobiliária Rural – CIR e desde que o imóvel ou fração transacionado não esteja vinculado a qualquer obrigação ou direito de crédito.*

*§ 4º Quaisquer dívidas, obrigações e efeitos de responsabilidade do constituinte do patrimônio em afetação poderão buscar sua satisfação na parte disponível deste mediante registro no sistema de seu registro, e conforme o disposto no inciso II.*

*§ 5º Os efeitos de decretação de falência, de insolvência civil ou de recuperação judicial, assim como as dívidas trabalhistas, previdenciárias e fiscais, podem incidir sobre o patrimônio em afetação constituído e ainda não vinculado, desde que seja feito o seu registro no sistema de registro do patrimônio de afetação, e conforme o disposto no inciso II.*

*§ 6º O registro de obrigação trabalhista, previdenciária ou fiscal pode assumir a*



posição de preferência estabelecida para registro anterior de ato verificado no processo administrativo ou judicial atinente à constituição daquela obrigação.

§ 7º O patrimônio em afetação vinculado a uma Cédula Imobiliária Rural, e remanescente após a liquidação ou execução do título, retorna à disponibilidade, podendo ser executado ou vinculado conforme a ordem de registro.

§ 8º A entidade responsável pelo sistema de registro do patrimônio rural em afetação deverá expedir certidão do inteiro teor do patrimônio de afetação, inclusive ônus e registros em ser, mediante meio eletrônico de livre acesso e sem custo para o demandante, observados requisitos de segurança que garantam a autenticidade e a integridade do documento.

§ 9º A entidade responsável pelo sistema de registro do patrimônio rural em afetação deverá comunicar o registro deste ao órgão gestor da dívida pública da União e das unidades da Federação em que tiver domicílio o constituinte e estiver localizado o imóvel rural.” (NR)

Acrescente-se na Medida Provisória nº 897, de 2019, os seguintes dispositivos:

“Art 9º-A. Mediante pedido do seu constituinte, o patrimônio em afetação poderá ser cancelado na entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários ou no CNIR, conforme o caso, e, depois, no cartório de registro de imóveis, porém continuará em vigência enquanto perdurarem obrigações ou direitos de crédito anteriormente registrados, não podendo ser utilizado para novos registros de gravames após o pedido do cancelamento.

Parágrafo único. A entidade de registro comunicará o cancelamento ao cartório de registro do patrimônio em afetação.”

Art. 9º-B. Pratica crime de estelionato, sujeito às penas previstas na legislação vigente, aquele que fizer, na constituição de patrimônio em afetação, declarações falsas ou inexatas acerca do imóvel rural, da pacificidade de sua posse, e quanto a ônus ou responsabilidade de qualquer espécie.” (NR)

Dê-se ao inciso I do art. 11 da Medida Provisória nº 897, de 1º de outubro de 2019, a seguinte redação:

“Art. 11. ....

I - .....

a) da inexistência de ônus de qualquer espécie sobre o patrimônio do requerente e o imóvel rural, incluídos aqueles de natureza fiscal;

b) da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária do requerente; e da inexistência de qualquer espécie de execução em que o requerente figure como parte passiva; e

c) do domínio do requerente e da regularidade das obrigações ambientais referentes ao imóvel objeto da constituição do patrimônio em afetação, bem como da sua inscrição no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR, do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR instituído pela Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.”

Acrescente-se ao art. 11 da Medida Provisória nº 897, de 2019, o seguinte parágrafo único:



“Art. 11. ....

*Parágrafo único. Em caso de abuso do patrimônio rural em afetação, caracterizado pelo desvio de finalidade, com o propósito de lesar credores, para a prática de atos ilícitos de qualquer natureza, ou com o intuito de dificultar o adimplemento de crédito tributário ou obrigações de natureza trabalhista ou previdenciária, pode o juiz, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, autorizar que incidam, sobre o patrimônio rural em afetação, os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações do seu constituinte, respeitadas as preferências registradas para terceiros de boa-fé.” (NR)*

Acrescente-se na Medida Provisória nº 897, de 2019, os seguintes arts. 25-A e 25-B:

*“Art. 25-A. Pratica crime de estelionato, sujeito às penas previstas na legislação vigente, aquele que fizer, na emissão ou registro de Cédula Imobiliária Rural, declarações falsas ou inexatas quanto a ônus ou responsabilidade de qualquer espécie.*

*Art. 25-B. Em caso de abuso na emissão da Cédula Imobiliária Rural, caracterizado pelo desvio de finalidade e pela má-fé do emitente em associação com os demais envolvidos na sua negociação, com o propósito de lesar credores, prática de atos ilícitos de qualquer natureza, ou dificultar o adimplemento de crédito tributário ou obrigações de natureza trabalhista ou previdenciária, pode o juiz, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, autorizar sua desconstituição.*

*Parágrafo único. O emitente deverá atender às solicitações, da autoridade administrativa, de comprovação da veracidade e legitimidade do negócio efetivado por meio da Cédula Imobiliária Rural, inclusive de contraprestação que tenha sido dele decorrente ou motivada.” (NR)*

## JUSTIFICAÇÃO

O patrimônio de afetação é instituto bastante utilizado nas incorporações imobiliárias, e cuja adaptação para o contexto dos negócios rurais foi proposto no Projeto de Lei nº 2053/2015, de autoria do Deputado Roberto Balestra, já transitado na Câmara e no Senado, e no aguardo de votação final pelo plenário daquela.

No formato previsto no aludido Projeto de Lei, o patrimônio de afetação criaria um ambiente propício à captação de recursos, pelo produtor rural, de investidores e outros interessados em correr o risco direto do agronegócio brasileiro, desde que com segurança jurídica e possibilidade de poder dispor de uma garantia constituída por imóveis.

De certa forma, o patrimônio de afetação, como delineado no PL nº 2053/2015, seria na prática uma espécie de “securitização” pré-constituída da garantia imobiliária a ser oferecida pelo produtor rural na medida em que precisasse captar recursos ou fazer negócios. Com isso, os custos cartorários e de estruturação dos negócios seriam de menor expressividade, e permitiriam captações inclusive por produtores de porte médio.



Contudo, a redação da Medida Provisória compromete os objetivos pretendidos no Projeto de Lei nº 2053/2015, em especial:

- a) o empoderamento financeiro do produtor rural, que poderia libertar suas garantias hipotecárias bloqueadas pelo sistema bancário altamente concentrado no Brasil, que, vinculadas ao crédito rural, na prática ficam indisponíveis, em montante largamente além do exigido legalmente e pela análise de risco; e,
- b) o acesso do produtor a recursos com melhores condições de custo e prazos, mercê da redução da intermediação entre investidor e tomador.

Assim, entende-se necessária promover os ajustes acima propostos, conforme a seguir será detalhado.

É prática fundamental na captação de recursos no mercado a utilização de sistema de registro dos ativos, seus atributos e suas negociações, em sistema de registro autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários. Mas a Medida Provisória deixou de prever essa funcionalidade para o patrimônio rural em afetação, e essa lacuna é suprida com a nova redação proposta para o art. 9º, a saber:

- a) o patrimônio de afetação deverá ser registrado em entidade autorizada pelo Banco Central ou pela CVM;
- b) esse registro deverá ser averbado junto ao cartório de registro de imóveis onde constituído o patrimônio de afetação, sendo que registros de ônus ou gravames sobre o patrimônio de afetação somente poderão ser efetuado após a averbação;
- c) o patrimônio de afetação poderá ser cancelado na entidade autorizada pelo Banco Central ou pela CVM, e, depois, no cartório de registro de imóveis, porém continuará em vigência enquanto perdurarem obrigações ou direitos de crédito anteriormente registrados, não podendo ser utilizado para novos registros de gravames após o pedido do cancelamento.

A redação da MP nº 897/2019 também impossibilita a pré-constituição do patrimônio de afetação e obriga que os prazos do patrimônio de afetação, da Cédula Imobiliária Rural e da obrigação de crédito a que esta esteja vinculada, sejam únicos. Essa deficiência é corrigida com a nova redação proposta.

Verifica-se, ainda, que a MP nº 897/2019 mantém a insegurança jurídica quanto aos eventuais passivos fiscal, trabalhista e previdenciário do produtor rural, pela obscuridade de sua verificação e pela preferência executiva retroativa e autoritária que lhe é dada. Qual o investidor ponderado e cauteloso do exterior que estaria disposto a correr tal risco? Este é mais um componente do chamado “Custo Brasil”.

Assim, pretende-se, com a nova redação sugerida, estabelecer que o patrimônio rural em afetação não será atingido por obrigações fiscais, trabalhistas ou previdenciárias do produtor rural, salvo mediante registro, sendo que a preferência na excussão ocorrerá segundo a ordem de registro.

Note-se que, no caso do patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias, o parágrafo único do art. 3º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, estabelece que “o patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada”.

Note-se, ainda, que a Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, que converteu a chamada “MP da Liberdade Econômica” (MP nº 881, de 30 de abril de 2019), reconheceu que “a autonomia patrimonial das pessoas jurídicas é um instrumento lícito de alocação e segregação de riscos, estabelecido pela lei com a finalidade de estimular empreendimentos, para a geração de empregos, tributo, renda e inovação em benefício de todos”, e determinou que “em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão

patrimonial”, é possível a desconsideração da autonomia patrimonial.

Pela nova redação sugerida:

a) os bens e direitos integrantes do patrimônio rural em afetação somente responderão por dívidas e obrigações registradas no sistema de registro do patrimônio de afetação, sendo que a preferência na execução ocorrerá segundo a precedência de registro;

b) os efeitos da decretação da falência, da insolvência civil ou da recuperação judicial, assim como as dívidas trabalhistas, previdenciárias e fiscais, somente atingirão o patrimônio de afetação constituído se registrados no sistema de seu registro, sendo que a preferência na execução ocorrerá segundo a precedência de registro;

c) quaisquer outras dívidas, obrigações e efeitos de responsabilidade do constituinte do patrimônio de afetação poderão buscar sua satisfação na parte disponível deste mediante registro no sistema de registro, sendo que a preferência na execução ocorrerá segundo a precedência de registro;

Por outro lado, em que pese consagrar o princípio da execução conforme a ordem de registro, para qualquer obrigação a ser satisfeita por meio do patrimônio rural em afetação, a nova redação sugerida estabelece salvaguardas com relação às obrigações tributárias, trabalhistas e previdenciárias, quais sejam:

a) o registro de obrigação trabalhista, previdenciária ou fiscal poderá assumir a posição de preferência do registro anteriormente efetuado com base em certidão de ato verificado no processo administrativo ou judicial atinente à sua constituição;

b) o patrimônio de afetação vinculado a uma Cédula Imobiliária Rural e remanescente após a liquidação ou execução do título retornará à disponibilidade, podendo ser executado conforme a ordem de registro já estabelecida;

c) para o registro cartorário do patrimônio de afetação deverão ser comprovadas a inexistência de execução de qualquer espécie, em que o requerente figure como parte passiva, e de sua regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;

d) a entidade responsável pelo sistema de registro do patrimônio rural em afetação deverá comunicar o registro deste ao órgão gestor da dívida pública da União e das unidades da Federação em que tiver domicílio o constituinte e estiver localizado o imóvel rural;

e) praticará crime de estelionato, sujeito às penas previstas na legislação vigente, aquele que fizer, na constituição de patrimônio em afetação, declarações falsas ou inexatas acerca do imóvel rural, da pacificidade de sua posse, e quanto a ônus ou responsabilidade de qualquer espécie;

f) em caso de desvio de finalidade do patrimônio rural em afetação, com o propósito de lesar credores, a autoridade judiciária poderá autorizar que incidam, sobre o patrimônio rural em afetação, os efeitos obrigações do seu constituinte, respeitadas as preferências registradas para terceiros de boa-fé;

g) praticará crime de estelionato aquele que fizer, na emissão ou registro de Cédula Imobiliária Rural, declarações falsas ou inexatas quanto a ônus ou responsabilidade de qualquer espécie.

h) em caso de abuso na emissão da Cédula Imobiliária Rural, caracterizado pelo desvio de finalidade e pela má-fé do emitente em associação com os demais envolvidos na sua negociação, com o propósito de lesar credores, prática de atos ilícitos de qualquer natureza, ou dificultar o adimplemento de crédito tributário ou obrigações de natureza trabalhista ou previdenciária, poderá o juiz, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, autorizar sua desconstituição;



i) o emitente deverá atender às solicitações, da autoridade administrativa, de comprovação da veracidade e legitimidade do negócio efetivado por meio da Cédula Imobiliária Rural, inclusive de contraprestação que tenha sido dele decorrente ou motivada.

PARLAMENTAR

**Deputado Zé Vitor (PL/MG)**



CD/19797.28686-67