



MPV 992
00070

SENADO FEDERAL

Gabinete da Senadora Soraya Thronicke

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 992, DE 2020.

EMENDA

Inclua-se na Medida Provisória nº 992, de 2020, onde couber:

Art. Os artigos 6º e 8º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em direitos creditórios imobiliários por origem ou destinação e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

.....”
(NR)

“Art. 8º A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual direitos creditórios imobiliários são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

.....
§ 2º A securitização poderá ter lastro em direitos creditórios futuros, dispensada, para fins do inciso I do caput, a identificação do devedor, e admitida a estimativa do valor nominal do crédito, bem como os critérios para sua eventual substituição ou revolvência, se houver.

§ 3º O cedente de direitos creditórios futuros, para fins de emissão de CRI, responderá pela existência dos créditos cedidos ao tempo do vencimento estimado no instrumento de cessão”. (NR)



SF/20901.28908-81



SENADO FEDERAL

Gabinete da Senadora Soraya Thronicke

JUSTIFICAÇÃO

Sendo o escopo da MPV 992 o fomento ao financiamento imobiliário, mediante a desburocratização e a flexibilização de instrumentos de crédito, torna-se necessário e oportuno o estímulo dos meios de financiamento por entidades não-financeiras, especialmente a securitização imobiliária.

No cenário atual, com juros na mínima histórica, tem-se presenciado enorme busca por investimentos no mercado de capitais, com destaque para os Fundos de Investimento Imobiliário –FII e os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.

Passados mais de 20 anos da introdução dos CRI pela lei nº 9.514/1997, conjuntamente com a alienação fiduciária de imóveis, a sua regulamentação tornou-se obsoleta e excessivamente restritiva, em descompasso com as regulamentações posteriores de instrumentos análogos, como os Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA

Para melhor entendimento, note-se que a lei nº 9.514/1997 estipulou, nos artigos 6º e 8º, que os CRI seriam lastreados em créditos imobiliários, ao passo que os artigos 36 e seguintes da lei nº 11.076/2004 referem-se ao lastro do CRA como direitos creditórios do agronegócio. A diferença entre as terminologias adotada, conforme interpretação adotada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, levou à vedação regulatória de que CRI fossem emitidos com lastro em créditos futuros ou revolvêntes, diferentemente das operações de emissão de CRA, em que a revolvência vem sendo admitida.

Em termos práticos, a restrição terminológica adotada na lei nº 9.514/1997 prejudica em especial a securitização de recebíveis oriundos de empreendimentos imobiliários vendidos “na planta”, e de empreendimentos com vocação para a locação pulverizada, como shoppings centers, edifícios comerciais e parques logísticos.

Nesses casos, a ausência de previsibilidade quanto à duração dos contratos de locação, bem como a impossibilidade de cessão de recebíveis de locações futuras ou de vendas futuras de unidades autônomas decorrentes de incorporação imobiliária, por exemplo, têm limitado sobremaneira a captação de recursos por meio do mercado de capitais.



SF/20901.28908-81



SENADO FEDERAL

Gabinete da Senadora Soraya Thronicke

A presente emenda, portanto, tem o objetivo de atualizar a redação da Lei nº 9.514, simplesmente equiparando o grau de flexibilidade para lastro de operações de emissão CRI já adotado com sucesso nas emissões de CRA, no âmbito do agronegócio, impulsionando essa modalidade de financiamento imobiliário.

Diante de todo o exposto, e considerando o legítimo interesse público das alterações, esperamos contar com o apoio dos ilustres Pares, na sua aprovação.

Senadora **SORAYA THRONICKE**
PSL – MS



SF/20901.28908-81