

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Projeto de Lei Nº 7.361, DE 2014

(Do Sr. Alceu Moreira)

Altera a redação do art. 2º, inciso V da Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, para inserir os §§1º, 2º e 3º.

AUTOR: Deputado Alceu Moreira

**RELATOR: Deputado Nelson
Marchezan Junior**

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 7.361, de 2014, disciplina a utilização de imóvel rural localizado na zona de fronteira como garantia em financiamentos bancários para custeio e/ou investimento agrícola e pecuário.

Propõe alteração do artigo 2º, da Lei nº 6.634, de 1979, para permitir que as transações com imóveis rurais em Faixas de Fronteira destinadas a financiamentos bancários, cujo objeto seja custeio e/ou investimento agrícola e pecuário não sejam submetidas ao assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional.

Em seu artigo 1º a proposta prevê a inclusão de parágrafos ao artigo 2º, da Lei nº 6.634, de 1979, dispondo que estariam excetuadas das restrições atinentes aos imóveis que localizados na área de Faixa de Fronteira as transações com imóveis rurais que se destinem a financiamentos bancários, cujo objeto seja custeio e/ou investimento agrícola e pecuário, nos quais se conceda a propriedade da terra como garantia.

Também, acrescenta dispositivo para limitar a atuação das instituições financeiras que possuam capital estrangeiro, dispondo que só poderão utilizar o domínio, a posse ou qualquer direito real sobre o imóvel rural para fins de garantias de financiamentos bancários e coberturas de eventuais

inadimplências, através de sua alienação, ficando vedada a exploração da terra diretamente ou por meio de terceiros.

Por fim, autoriza os Tabeliães e Oficiais de Registro a dar cumprimento ao disposto nesta lei, sem a necessidade de regulamentação específica.

A proposição foi distribuída às Comissões de Relações Exteriores e de Defesa Nacional-CREDN; Comissão de Agricultura, Pecuária e Abastecimento e Desenvolvimento Rural-CAPADR e Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania-CCJC (Mérito e art. 54, RICD).

A matéria foi aprovada na CREDN, com Substitutivo e, em seguida, na CAPADR, a matéria foi aprovada com novo substitutivo, em virtude da sanção da Lei nº 13.097, de 2015, que incluiu §4º ao artigo 2º da Lei nº 6.634, de 1979, atendendo, em parte, a demanda do autor.

O Projeto de Lei tramita pelo regime Ordinário e está sujeito à Apreciação Conclusiva pelas Comissões.

Remetido à esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, no prazo regimental não foram apresentadas Emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão, além do exame de mérito, apreciar a proposição quanto à sua Constitucionalidade, Juridicidade e Técnica Legislativa.

A respeito da sua Constitucionalidade, a proposição envolve questão atinente à Defesa Nacional, sob a primazia do inciso “III”, artigo 21, da Constituição Federal de 1988.

Não somente pelo seu evidente intuito em promover o avanço econômico e social das regiões de fronteira, a proposta encontra respaldo no inciso “I”, do artigo 3º da Carta Magna, que trata do desenvolvimento nacional como objetivo fundamental da República Federativa do Brasil.

Portanto, a proposta a que se intenta tem perfeita compatibilidade com a Carta da República, não havendo qualquer vício de constitucionalidade que prejudique a sua aprovação.

Em relação à juridicidade, de igual modo não é vislumbrável afronta a princípio estabelecido ou observado pelo ordenamento jurídico.

No que tange à técnica legislativa, a proposição não se apresenta na sua melhor forma, sendo cogente que sejam observadas as determinações do art. 7º, da Lei Complementar nº 95, de 1998:

“Art. 7º O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação, observados os seguintes princípios:

- I** - excetuadas as codificações, cada lei tratará de um único objeto;
- II** - a lei não conterá matéria estranha a seu objeto ou a este não vinculada por afinidade, pertinência ou conexão;
- III** - o âmbito de aplicação da lei será estabelecido de forma tão específica quanto o possibilite o conhecimento técnico ou científico da área respectiva;
- IV** - o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei, exceto quando a subseqüente se destine a complementar lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa.”

Diante de tal consideração, necessária adequação da técnica legislativa para assegurar que sejam satisfeitas as aspirações do autor com a apresentação do Projeto de Lei.

Assim, considerando a modificação realizada pela Lei nº 13.097, de 2015, para a complementação do intento da proposta é necessária alteração no correto diploma legal, o qual seja a Lei nº 5.709, de 1971, que regula a aquisição do imóvel rural por estrangeiro e não na Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979.

Entretanto, o projeto em análise não diz respeito somente à Faixa de Fronteira, mas também a permitir o desenvolvimento regional, sobretudo do agronegócio, possibilitando o acesso a linhas de crédito mais atrativas, de modo a aumentar a competitividade do setor frente ao cenário internacional.

Tal como observado pelos pareceres das comissões anteriores, o setor produtivo, especialmente o agronegócio, enfrenta problemas de competitividade. De tal maneira, a proposta é meritória ao cuidar do proprietário atingido por restrição legal que o limita a dar seu imóvel em garantia, o que lhe permitiria maior acesso a crédito e condições para desenvolvimento de sua atividade econômica.

Nesse sentido, para completar o caminho traçado pelo presente Projeto de Lei, bem como dos substitutivos das comissões anteriores, com a devida adequação da técnica legislativa, melhor nos parece alterar o §2º, do artigo 1º, da Lei nº 5.709, de 1971, que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, e dá outras providências.

O disposto no referido diploma legal é anterior à Constituição Federal e impõe, em seu artigo 7º, que a aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à Segurança Nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, depende do assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Assim, considerando a alteração introduzida pela Lei nº 13.097, de 2015, que autorizou a oferta em garantia dos imóveis situados em Faixa de Fronteira sem o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, nada mais justo do que estender esta mesma possibilidade às instituições financeiras de capital estrangeiro, uma vez que se intenta a ampliação da oferta de crédito para estes proprietários.

Cumpramos ressaltar ainda que, a Lei nº 4.595/1964, em seu art. 35, II, veda às instituições financeiras a aquisição de bens imóveis não destinados ao próprio uso, salvo os recebidos em liquidação de empréstimos de difícil ou duvidosa solução, caso em que devem vendê-los dentro do prazo de 1 (um) ano, a contar do recebimento, prorrogável até duas vezes, a critério do Banco Central.

Tal vedação impede que as instituições financeiras explorem imóveis, haja vista não ser esse o objetivo dessas entidades.

Dessa forma, o intuito da alienação de terreno em faixa de fronteira ocorre única e exclusivamente com a finalidade de garantir ao credor a liquidação de seus créditos por meio da execução da garantia prestada na

hipótese de inadimplemento da dívida por parte do devedor, conforme reza a boa prática bancária.

Portanto, dada a vedação imposta na própria lei que rege o funcionamento das instituições financeiras, desnecessária a repetição da vedação, técnica que muitas vezes acaba por gerar insegurança jurídica.

Ademais, é forçoso observar que o ordenamento jurídico brasileiro veda a realização de “pacto comissório”, na forma como disposto no artigo 1.365, do Código Civil (Lei nº 10.406, de 2002):

“Art. 1.365. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.”

A saber, a vedação ao pacto comissório trata de verdadeira proteção ao devedor de eventuais investidas do credor que impliquem a tomada do bem, o que representaria forma indigna de coagir a quitação da dívida.

De tal maneira, ao ser oferecida a propriedade em garantia, não poderia a instituição financeira incorporá-la a seu patrimônio, uma vez que deveria realizar leilão público ou a venda extrajudicial do bem. Portanto, não há necessidade de inclusão do referido dispositivo.

Por fim, cumpre destacar que a Constituição Federal estipula a isonomia de tratamento entre instituições financeiras de capital estrangeiro, bem como às regras relacionadas à utilização de imóveis rurais como garantia a operações financeiras contratadas com instituição financeira de capital estrangeiro.

Portanto, com a finalidade de contemplar a proposição com a necessária adequação à técnica legislativa exigida, propõe-se a sua aprovação com emenda modificativa.

Diante do Exposto, voto pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e no mérito, pela aprovação na forma da Emenda de Relator.

Sala das Reuniões, em de de 2016.

Deputado NELSON MARCHEZAN JUNIOR

Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

**EMENDA DE RELATOR
PROJETO DE LEI Nº 7.361, DE 2014**

Dê-se nova redação o Art. 1º do Projeto de Lei nº 7.361, de 2014, como se segue:

“Art. 1º. O art. 1º, §2º, da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º.

.....

§2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam:

I – aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º;

II – às hipóteses de constituição de direto real de garantia em favor de instituição financeira;

III – as casos de recebimento de imóvel em liquidação de empréstimo de que trata o inciso II, do art. 35, da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.” (NR)

Sala das Reuniões, de outubro 2016.

Deputado **Nelson Marchezan Junior**
PSDB-RS