

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.361, DE 2014

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 Rogério Peninha
Mendonça

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 7.361, de 2014, pretende disciplinar a utilização de imóvel rural, localizado na zona de fronteira, como garantia em financiamentos bancários para custeio 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 ou investimento agrícola e pecuário não sejam submetidas ao assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional.

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 tabeliães e oficiais de registro a dar cumprimento ao disposto nesta lei, sem a necessidade de regulamentação específica.

As Comissões de Relações Exteriores e de Defesa Nacional-CREDN; Comissão de Agricultura, Pecuária e Abastecimento e Desenvolvimento Rural – CAPADR, aprovaram a matéria, na forma de Substitutivo.

A CAPADR, com seu 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, atendeu, em parte, a demanda do autor.

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

A esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania compete analisar a proposta sob os aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, sendo a apreciação conclusiva (mérito e art. 54, II do Regimento Interno).

No prazo, não foram oferecidas emendas.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

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 e os Substitutivos das Comissões de Relações Exteriores e de Defesa Nacional – CREDN e Comissão de Agricultura, Pecuária e Abastecimento e Desenvolvimento Rural – CAPADR, têm perfeita compatibilidade com a Carta da República, não havendo 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, salvo quando reafirma princípio já esposado por legislação superveniente à sua propositura, como lembrado pela CAPADR.

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:

.....”

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, 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 nesta Lei 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.

Cumprе 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.

Assim, 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.

Consequentemente, 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, colocando-a em diploma legal apropriado, propõe-se a sua aprovação na forma de Substitutivo.

Nosso voto é, então, pela constitucionalidade, juridicidade, no mérito pela aprovação Projeto de Lei 7.361, de 2014, dos Substitutivos da Comissão de Agricultura, Pecuária e Abastecimento e Desenvolvimento Rural – CAPADR e da Comissão de Relações Exteriores, e boa técnica legislativa, na forma do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado ROGÉRIO PENINHA MENDONÇA
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 7.361, DE 2014

Altera a redação do art. 1º, da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e o § 4º do art. 2º da Lei nº 6.6340, de 2 de maio de 1979.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei permite a constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária, de imóvel rural em favor de instituição financeira com capital estrangeiro, bem como o recebimento de imóvel rural em liquidação de crédito devido por instituição financeira com capital estrangeiro.

Art. 2º O artigo 1º da Lei 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 garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária, em favor de instituição financeira;

III – aos casos de recebimento de imóvel em liquidação de crédito devido por instituição financeira, por meio de realização de garantia de qualquer natureza, dação em pagamento ou qualquer outra forma.

§3º Nas demais hipóteses não tratadas no §2º acima, fica também permitida a constituição de garantia real, mantidas nesses casos as restrições contidas nesta lei para o recebimento definitivo de imóvel em liquidação do crédito, por meio de realização de garantia, dação em pagamento ou qualquer outra forma.”

Art. 3º O parágrafo 4º do art. 2º da Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º.....

§4º Excetua-se do disposto nos incisos V e VI a hipótese de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária, em favor de instituição financeira, bem como o recebimento de imóvel rural em liquidação crédito devido por instituição financeira por meio de realização de garantia, dação em pagamento ou outra forma.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado ROGÉRIO PENINHA MENDONÇA
Relator