

PROJETO DE LEI Nº , DE 2015
(do Sr. Roberto Balestra)

Dispõe acerca da constituição de imóvel rural ou fração deste como patrimônio de afetação, institui a cédula imobiliária rural, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei autoriza o proprietário a submeter seu imóvel rural ou fração deste ao regime da afetação e cria a cédula imobiliária rural representativa da entrega de coisa ou obrigação certa.

Art. 2º O produtor rural, pessoa física ou jurídica, poderá submeter seu imóvel rural ou fração deste 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.

§ 1º 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 desta Lei, os quais não poderão ser retirados, alterados ou destruídos sem o consentimento do credor.

§ 2º É vedada 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.

Art. 3º Em relação ao patrimônio de afetação de que trata esta Lei, o proprietário:

I - deve praticar todos os atos necessários à sua boa administração e preservação, inclusive mediante 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.

Art. 4º Os bens e 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 desta Lei, ou aquelas expressas no contexto da cédula de que trata o art. 13 desta Lei e de seus aditivos;

III - não serão penhorados, arrestados ou sequestrados por outras dívidas do emitente da cédula de que trata o art. 12 desta Lei, cumprindo a este 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.

Art. 5º 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 desta Lei.

Art. 6º As dívidas, obrigações e efeitos referidos nos artigos 4º e 5º desta Lei:

I - não prejudicam as obrigações vinculadas às cédulas imobiliárias rurais registradas anteriormente no sistema de que trata o art. 19 desta Lei;

II - deverão ser registrados no sistema de que trata o art. 19 desta Lei, para ter eficácia executiva sobre o patrimônio de afetação.

Art. 7º O patrimônio de afetação é constituído mediante inscrição no Registro de Imóveis de termo firmado pelo proprietário, conforme previsto nesta Lei e em seu regulamento.

Art. 8º 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 na presente Lei.

Art. 9º O requerimento de que trata o art. 8º desta Lei 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;

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, elaborada com base em escala entre 1:500 e 1:5.000.

§ 1º O levantamento da planta obedecerá às seguintes regras:

a) empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão;

b) orientar-se-á a planta segundo o mediano do lugar, determinada a declinação magnética;

c) serão fixados pontos de referência necessários a verificações ulteriores e marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis na sede da propriedade, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta geral cadastral.

§ 2º À planta será anexado o memorial descritivo e as cadernetas das operações de campo, autenticados pelo agrimensor.

Art. 10. Se considerar em desacordo com a presente Lei 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 30 (trinta) dias contados da data em que foi apresentado o requerimento para que o interessado os regularize.

Parágrafo único. O requerente poderá suscitar dúvida se não estiver de acordo com a exigência do oficial de registro de imóveis.

Art. 11. 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 desta Lei, no prazo de até 10 (dez) dias.

§ 1º Feita a notificação aos confrontantes, aquele que se julgar com direito sobre o imóvel, no todo ou em parte, poderá se opor ao requerimento de constituição de patrimônio de afetação no prazo de até 20 (vinte) dias.

§ 2º 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.

§ 3º O oferecimento de oposição implicará devolução do requerimento de constituição do patrimônio de afetação.

§ 4º Se não houver oposição, o oficial de registro de imóveis averbará a constituição do imóvel rural como patrimônio de afetação para os efeitos previstos nesta Lei.

Art. 12. 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.

Art. 13. 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 desta Lei, 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.

Parágrafo único. Tem legitimação para emitir CIR o proprietário de imóvel rural com patrimônio de afetação constituído na forma desta Lei.

Art. 14. A CIR conterá 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;

VII- autorização irrevogável para que o oficial de registro de imóveis processe, em favor do credor, ao registro de transmissão da propriedade do imóvel rural ou fração constituída como patrimônio de afetação.

§ 1º 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.

§ 2º A identificação de que trata o inciso VI deste 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.

§ 3º 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.

§ 4º A CIR admite amortizações periódicas, prorrogações de vencimento e liquidação ou amortização antecipada, mediante anuência do beneficiário.

§ 5º Observado o disposto no § 6º deste artigo, a inadimplência de qualquer obrigação do emitente da CIR prevista em seu contexto ou nesta Lei importa vencimento antecipado do título, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

§ 6º A mora do devedor somente será verificada após 10 (dez) dias decorridos de notificação extrajudicial quanto à inadimplência de obrigação nos termos do § 5º deste artigo.

Art. 15 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 desta Lei.

Art. 16. 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.

Art. 17. Para ter eficácia entre as partes e perante terceiros, a CIR e seus termos aditivos serão inscritos no serviço de registro de imóveis competente na ordem de apresentação ao oficial, efetivando-se o registro em livro próprio denominado “Registro de Cédulas Imobiliárias Rurais”.

§ 1º O registro de que trata o caput deste artigo será efetuado no prazo de até 5 (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.

§ 2º Para os fins de que trata o caput deste artigo, observar-se-ão, no que couber, as disposições previstas em lei relativas à inscrição das cédulas de crédito rural no registro de imóveis.

Art. 18. Cancela-se 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.

§ 1º 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, 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.

§ 2º Arquivar-se-á no registro de imóveis competente a ordem judicial de cancelamento da inscrição ou uma das vias do documento particular da quitação da cédula.

§ 3º Aplicam-se 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.

Art. 19. 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 5 (cinco) dias úteis, a contar da data de sua emissão.

§ 1º 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.

§ 2º No período em que a CIR estiver registrada no sistema de que trata o *caput* deste artigo, a cadeia dos negócios ocorridos:

I - não será transcrita no verso dos títulos;

II - será anotada nos registros do sistema.

Art. 20. A CIR será negociada somente nos mercados de bolsa e de balcão, obrigatoriamente mediante registro no sistema de que trata o art. 19 desta Lei, 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.

Art. 21. Além de responder pela evicção, o emitente da CIR não pode invocar em seu benefício o caso fortuito ou de força maior.

Art. 22. Aplicam-se 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.

Art. 23. A CIR poderá contar com garantia de terceiro, podendo este ser instituição financeira ou seguradora.

Art. 24. A CIR pode receber aval, devendo essa situação constar do respectivo registro no serviço de registro de imóveis e do sistema de que trata o art. 19 desta Lei.

Parágrafo único. Fica dispensado o protesto para assegurar o direito de regresso contra endossantes e avalistas.

Art. 25. Até o vencimento da CIR, o emitente usará, às suas expensas e risco, o imóvel rural segundo sua destinação, sendo obrigado a empregar na sua guarda a diligência exigida por sua natureza.

Art. 26. 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.

Art. 27. Vencida a CIR, e não liquidada, o beneficiário final poderá exercer de imediato o direito ao registro da transferência da área rural.

Parágrafo único. 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.

Art. 28. Fica permitida 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 desta Lei.

Parágrafo único. 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.

Art. 29. 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.

Parágrafo único. Se o produto da venda do imóvel não for suficiente para o resgate da CIR e a recuperação das despesas de venda, transferência e guarda, continuará o emitente obrigado pelo restante da dívida.

Art. 30. As CIR e as dívidas, obrigações e efeitos de que tratam os artigos 4º e 5º desta Lei terão preferência na execução segundo a precedência de registro no sistema de que trata o art. 19 desta Lei.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Justificação

O presente projeto de lei autoriza o produtor rural a submeter seu imóvel rural ou fração deste 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, ficando livres e desimpedidos para garantir créditos a serem levantados pelo agricultor junto ao mercado por meio da emissão de Cédula de Crédito Rural – CIR, título também criado por esta proposição.

Não podem integrar o patrimônio de afetação imóvel já gravado por hipoteca ou outro ônus real, a pequena propriedade rural, de que trata o inciso XXVI do art. 5º da Constituição Federal, área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, de que trata o art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, e o bem de família inscrito no registro de imóveis competente.

De emissão exclusiva de produtor rural, a CIR poderá ser negociada no mercado de bolsa ou de balcão; conterá cláusula em que o devedor concede autorização irretratável para que oficial de registro de imóveis proceda, em favor do credor, ao registro de transmissão da propriedade do imóvel constituído como patrimônio de afetação; e será registrada na matrícula do imóvel a ela vinculado, assim como em sistema de registro e liquidação financeira de ativos administrado por sistema autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, o que permitirá que ocorram sucessivos negócios com o mesmo título de crédito.

A forma de liquidação da CIR será previamente determinada: entrega de coisa certa, o patrimônio constituído como de afetação; ou de quantia certa, pagamento em espécie (CIR – Financeira). A liquidação mediante entrega de coisa certa poderá ser adotada, por exemplo, quando a CIR se destinar à concretização de operações de compra e venda de propriedades rurais. A liquidação mediante pagamento em espécie poderá ser usada na obtenção de crédito como o bancário ou mesmo junto a fornecedores de insumos, máquinas e equipamentos agrícolas. Assim como ocorre com todo título de crédito, o mercado encontrará as transações para as quais o uso desse novo instrumento se mostrará apropriado.

Vencida e não liquidada a CIR - Financeira, o beneficiário final obrigará-se-á a vender o imóvel a terceiros, a aplicar o valor apurado no pagamento

de seu crédito e das despesas incorridas com a venda, transferência e guarda, e a entregar o saldo remanescente, se houver, ao emitente, o produtor rural.

Ao conferir maior segurança ao concedente de crédito, que, no caso de inadimplência, 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. Trata-se de mais uma alternativa ao sistema tradicional de financiamento das atividades desenvolvidas no meio rural.

Certo de que a CIR e o patrimônio de afetação ora propostos contribuirão positivamente para o dinamismo e a segurança das transações realizadas no âmbito do agronegócio nacional, solicito apoio dos nobres parlamentares no sentido da aprovação do projeto de lei que ora apresento.

Sala das Sessões, em de de 2015.

Deputado ROBERTO BALESTRA