



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

Data
08/10/2019

Proposição
Medida Provisória 897, de 2019

Autor
Dep. Zé Vitor (PL/MG)

Nº do prontuário

1. Supressiva 2. Substitutiva 3. Modificativa 4. Aditiva 5. Substitutivo global

Página Artigo Parágrafo Inciso Alínea

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao art. 9º da Medida Provisória nº 897, 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, exceto com relação às dívidas trabalhistas, previdenciárias e fiscais,

§ 1º No prazo de cinco dias úteis, contado da data de seu 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 translatório 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.

CD/1980.81087-99

§ 6º 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.

§ 7º 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.” (NR)

Acrescente-se na Medida Provisória nº 897, de 2019, o seguinte dispositivo:

“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.” (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

CD/19800.81087-99

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.

PARLAMENTAR

Deputado Zé Vitor (PL/MG)

CD/19800.81087-99