



CONGRESSO NACIONAL

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

MPV 897

00192 ETIQUETA

CD/19789.21737-43

DATA
07/10/2019

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 897, de 2019

AUTOR
Dep. André Figueiredo

Nº PRONTUÁRIO

TIPO

1 () SUPRESSIVA 2 () SUBSTITUTIVA 3 () MODIFICATIVA 4 (X) ADITIVA 5 () SUBSTITUTIVO GLOBAL

PÁGINA

ARTIGO

PARÁGRAFO

INCISO

ALÍNEA

Inclua-se no art. 24 da Medida Provisória 897, de 1º de outubro de 2019:

“Art.24.....

.....

§4º Na hipótese prevista no caput, aplicam-se as limitações impostas pelas Leis nºs 5.709, de 7 de outubro de 1971 e 6.634, de 2 de maio de 1979.”

JUSTIFICATIVA

A medida provisória criou o patrimônio de afetação. Através deste instituto o proprietário de um imóvel rural poderá utilizar frações da propriedade como garantia para créditos junto às instituições financeiras.

Como consequência da cessão parcial da propriedade como garantia, os proprietários de imóveis rurais emitirão a Cédula Imobiliária Rural (CIR), que poderá ser negociada no mercado de títulos e valores mobiliários.

Assim, a Cédula do Produto Rural (CPR) e os títulos do agronegócio poderão ser emitidos de formas mais flexíveis podendo contar com cláusula prevendo que eles sejam referenciados em outras moedas que não o real, como exemplo o dólar.

Instituída na forma de título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação, a CIR será registrada em entidade autorizada pelo Banco Central e

representará a obrigação de entregar, em favor do credor, bem imóvel rural ou fração deste na hipótese de não pagamento da operação de crédito.

É neste ponto, especificamente no art. 24, a proposta prevê que:

“vencida a Cédula Imobiliária Rural e não liquidado o crédito por ela representado, o credor poderá exercer de imediato o direito à transferência, para sua titularidade, do registro da propriedade da área rural que constitui o patrimônio de afetação ou de sua parte vinculado a Cédula Imobiliária Rural no cartório de registro de imóveis correspondente.”

Já está evidenciado que para fins de alienação fiduciária¹ de imóvel rural a estrangeiro, deverá ser observada se existe a possibilidade da aquisição da propriedade plena do bem imóvel alienado. Ocorre que no texto da presente medida provisória esta questão não está sendo considerada.

Na jurisprudência é comum o questionamento acerca da possibilidade deste tipo de imóvel ser alienado fiduciariamente à estrangeiro. A conclusão é de que sim, não existe nenhum óbice na constituição e registro da alienação fiduciária de imóvel rural à estrangeiro. Para ilustrar essa posição, Melhim Namem Chalhub²:

“A alienação fiduciária de bem imóvel rural em garantia em favor de pessoa física ou jurídica estrangeira, ou a esta equiparada, não se submete às restrições estabelecidas pela lei 5.709/71 [...] pois a lei 5.709/71 restringe tão somente a transmissão do domínio pleno ou útil, [...]”

Dado que a propriedade fiduciária constituída por efeito de registro do contrato de alienação fiduciária é legalmente qualificada como direito real de garantia, **“não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231”**, fica assim evidenciado que a alienação fiduciária em garantia, em favor de pessoa jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira, independe da autorização de que trata a lei 5.709/71 **quando não resultar em propriedade plena ao estrangeiro.**

Assim, as restrições aos estrangeiros impostas pela lei 5.709/71 passam a ter relevância **apenas no momento da consolidação da propriedade, em especial na hipótese da consubstanciação de propriedade plena ao credor estrangeiro.**

¹ Considerando que a alienação fiduciária, nos termos do art. 22 da lei 9.514/97, é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel, e que este instituto constitui *direito real de garantia (direito real sobre coisa alheia)*, diferentemente da propriedade plena (direito real sobre coisa própria) do *caput* do art. 1.228 do Código Civil, no qual o proprietário possui as faculdades de usar, gozar, dispor e o direito de reaver-la, ao entregar o bem imóvel em alienação fiduciária, realizando o respectivo registro, temos o *“desdobramento da posse, por meio do qual o fiduciante se torna possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto daquela”*.

² CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário*. 5. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 2-7.

Portanto, ao estrangeiro que possui garantia fiduciária de imóvel rural, para concluir a consolidação da propriedade, cabe adequar-se às restrições impostas pela lei 5.709/71³, que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, e pela lei nº 6.634/79⁴, que dispõe sobre a faixa de fronteira, sob pena de não conseguir excutir seu crédito.

ASSINATURA



Deputado André Figueiredo – PDT/CE
Brasília, 08 de outubro de 2019

³ Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

⁴ Art. 2º. - Salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, será vedada, na Faixa de Fronteira, a prática dos atos referentes a:

V - transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel;

§ 4º Excetua-se do disposto no inciso V, a hipótese de constituição de direito real de garantia em favor de instituição financeira, bem como a 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. (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015)