

## **MEDIDA PROVISÓRIA Nº 897, 1º DE OUTUBRO DE 2019**

Institui o Fundo de Aval Fraterno, dispõe sobre o patrimônio de afetação de propriedades rurais, a Cédula Imobiliária Rural, a escrituração de títulos de crédito e a concessão de subvenção econômica para empresas cerealistas, e dá outras providências.

CD/19519.91114-23

### **EMENDA Nº**

Modifica o Capítulo III - Cédula Imobiliária Rural e inclui o Capítulo III-A – Da Excussão Extrajudicial Direta da Garantia e o Capítulo III-B – Do Parcelamento Condicional de Imóvel Rural para Fins de Garantia.

1. Dê-se aos arts. 14 a 25 da Medida Provisória 897, de 1º de outubro de 2019, a seguinte redação:

#### **“CAPÍTULO III - CÉDULA IMOBILIÁRIA RURAL**

Art. 14. Fica instituída a Cédula Imobiliária Rural - CIR, título de crédito nominativo, emitido sob forma cartular ou escritural, transferível e de livre negociação, representativa de crédito, de qualquer modalidade, contratado com instituição financeira, com garantia real sobre imóvel rural sujeita ao regime de afetação

Art. 15. Fica legitimado para emitir a Cédula Imobiliária Rural o proprietário de imóvel rural, pessoa natural ou jurídica, que sobre ele houver constituído, nos limites da garantia representada pelo imóvel ou fração deste, garantia real sujeita a separação patrimonial, na forma de hipoteca recarregável ou alienação fiduciária.

§1º. A Cédula Imobiliária Rural poderá representar crédito garantido por alienação fiduciária realizada na forma da lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, hipótese em que será facultada a emissão de Cédula Imobiliária Rural para cada um dos créditos garantidos sob o mesmo contrato de abertura de limite de crédito.

§2º. Aplica-se à alienação fiduciária o disposto no artigo 9º e parágrafos, desta lei.

Art. 16. A emissão da Cédula Imobiliária Rural será averbada na matrícula do imóvel objeto da garantia real e, quando emitida ou transmutada na forma escritural, a cédula será levada a registro ou a depósito em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de cinco dias úteis.

Parágrafo único. No período em que a Cédula Imobiliária Rural estiver depositada na forma deste artigo, o histórico dos negócios ocorridos:

- I - não será transscrito no verso dos títulos; e
- II - será anotado os registros do sistema.

.....

Art. 18. ....

§ 1º A Cédula Imobiliária Rural poderá receber aval, que constará do registro ou do depósito de que trata o caput do art. 16 ou da cártula.

.....

Art. 19. ....

.....

VIII - a identificação do imóvel, ou de sua parte segregada, correspondente à garantia oferecida pela Cédula Imobiliária Rural.

§ 1º A identificação de que trata o inciso VIII do caput conterá o número de matrícula do imóvel no registro competente, e será feita de modo simplificado, dispensada a indicação das respectivas confrontações.

§ 2º A Cédula Imobiliária Rural, sem que configure requisito essencial, poderá conter outras cláusulas não financeiras lançadas em seu registro, depósito ou cártula, as quais poderão constar de documento à parte, com a assinatura do emitente, incluída a menção a essa circunstância no registro, no depósito ou na cártula.

.....

Art. 21. O emitente usará, até a efetiva liquidação da obrigação representada pela Cédula Imobiliária Rural, a suas expensas e risco, o imóvel rural conforme a sua destinação, e deverá empregar, na sua guarda, a diligência exigida por sua natureza.

.....

Art. 24. Vencida a Cédula Imobiliária Rural e não liquidado o crédito por ela representado, o credor poderá executar de imediato a garantia real, não

CD/19519.91114-23

estando obrigado a conferir carência ou prazo para a purgação da mora..

§ 1º Quando a Cédula Imobiliária Rural for garantida por hipoteca recarregável estendida a mais de um credor, caberá ao credor de maior prioridade a realização da garantia, ressalvado ao credor subsequente remir o crédito do primeiro quando, vencido, este tardar a realizar a execução.

§ 2º Na hipótese de alienação fiduciária em garantia, aplicam-se, ainda, o disposto nos art. 26 e art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, respeitado o disposto no § 4º deste artigo.

.....  
Art. 24. A hipoteca recarregável e a alienação fiduciária, quando garantirem obrigação representada pela emissão de CIR, poderão ser executadas em qualquer das formas do art. 1.426 do Código Civil, dispensada a necessidade de sua previsão no título.  
.....

2. Incluam-se o Capítulo III-A – Da Excussão Extrajudicial Direta da Garantia e o Capítulo III-B – Do Parcelamento Condicional de Imóvel Rural para Fins de Garantia, na Medida Provisória 897, de 1º de outubro de 2019, a seguinte redação:

#### **“CAPÍTULO III-A – DA EXCUSSÃO EXTRAJUDICIAL DIRETA DA GARANTIA**

Art. 25-A Modificam-se e incluem-se os artigos 1.426 a 1.430-B do Código Civil Brasileiro, com a seguinte redação:

“Art. 1.426. A execução das garantias é feita no legítimo interesse do credor. (NR)

§1º Quando previstas no contrato, poderão também ser adotadas as seguintes formas de execução extrajudicial:

- I – A venda direta do bem pelo credor, sujeita ao art. 1.427-A;
- II – A apropriação direta do bem pelo credor, sujeita ao art. 1.428;
- III – A execução realizada perante o Registro de Imóveis, na forma da lei especial.

§2º. As modalidades descritas nos incisos I e II aplicam-se às garantias constituídas sobre quaisquer bens móveis e imóveis, ainda que oriundas de contratos não paritários, exceto quando tratar-se de imóvel bem de família, legal ou convencional.

Art. 1427. Quando houver mais de uma garantia, ou a garantia tiver por objeto diversos bens, a garantia poderá ser executada de forma conjunta ou individual, e as partes poderão dispor sobre a forma e a ordem de execução de cada garantia. (NR)

CD/19519.91114-23

§1º. A execução de uma garantia não extingue as demais; a execução da garantia real sobre um dos bens não extingue a mesma garantia sobre o outro.

§2º. Poderá o juiz, a requerimento do garantidor, determinar que seja primeiro executada a garantia sobre um dos bens, ou parte deles, quando for manifestamente suficiente para o pagamento do credor.

§ 3º. É lícito aos interessados fazer constar do contrato os valores ajustados dos bens objeto da garantia real, os quais, devidamente atualizados, serão a base para as arrematações, adjudicações e remição, dispensada a avaliação. Quando a garantia recair sobre bens fungíveis, as partes poderão eleger, no contrato, índice de preços ou valor de mercado, desde que a sua divulgação seja pública.

Art. 1427-A. O credor poderá promover a venda direta do bem dado em garantia, dispensado o leilão ou qualquer forma especial, se lhe permitir expressamente o contrato, ou lhe autorizar o devedor mediante procuração. Nas garantias sobre bem imóvel, a autorização deverá ser outorgada por escritura pública, quando o valor exceder o previsto no artigo 108.

§1º. A prerrogativa descrita no *caput* deverá ser precedida de avaliação do bem, realizada com menos de 180 (cento e oitenta) dias da data da venda, por profissional designado por acordo ou judicialmente, não podendo o preço de venda ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.

§2º. O credor não será obrigado a realizar a avaliação:

- I - se o bem for fungível e seu valor puder ser obtido por meio de preço divulgado publicamente e praticado em um mercado regular;
- II - se o bem imóvel for objeto de loteamento ou incorporação imobiliária, e a realização da garantia, pelo empreendedor ou pelo agente financiador da aquisição, tiver como base o preço efetivo de aquisição ou o preço da unidade constante da tabela de preços vigente do empreendimento, praticada pelo empreendedor na data da realização da garantia. ou
- III – se o credor for instituição financeira e observar outro critério para determinação do valor do bem que seja instituído pelo Banco Central do Brasil.

Art. 1.428. É nula a cláusula que autoriza o credor a ficar com o objeto da garantia, tanto por tanto, se a dívida não for paga no vencimento, mas, após o vencimento, poderá o devedor dar o bem em pagamento da dívida, desde que não o faça em prejuízo dos demais credores. (NR)

§1º Poderá o contrato estipular que, com o inadimplemento, o credor tornar-se-á proprietário do bem objeto de garantia real, compensando o seu valor contra o valor da dívida garantida e devolvendo ao garantidor o supérfluo,

CD/19519.91114-23

se houver.

§2º. Aplicam-se, na hipótese do §1º, os §§1º e 2º do artigo precedente, podendo o contrato dispor sobre a taxa de desconto a ser aplicada sobre o valor de avaliação do bem.

Art. 1.428-A. Nas hipóteses dos artigos 1.427-A e 1.428, o devedor e o terceiro garantidor deverão ser notificados pelo credor, informando o inadimplemento, o montante da execução da garantia e os bens a serem executados, e assegurando-lhes o prazo mínimo de 5 (cinco) dias do recebimento da notificação para realizarem o pagamento, quando tratar-se de bem móvel, ou de 15 (quinze) dias, sendo o bem imóvel. Este prazo será de 30 (trinta) dias quando a garantia for fornecida no âmbito de um contrato de consumo.

§1º. Quando houver outros credores com garantia de maior prioridade sobre os mesmos bens, o credor que iniciar a execução deverá notificá-los simultaneamente para, querendo, exercerem a prerrogativa descrita no artigo 1.428-B ou apresentarem os montantes dos seus créditos, para concorrerem no produto da execução.

§2º. A notificação deverá ser realizada judicialmente ou por meio do Registro de Títulos e Documentos, que procederá de qualquer das formas previstas no Código de Processo Civil, podendo o credor requerer ao oficial a publicação de edital.

§3º. A notificação será dispensada quando a garantia tiver por objeto bens móveis fungíveis, obrigando-se o credor a promover a sua venda na forma do artigo 1.427-A:

I – se houver risco fundado de que se percam, deteriorem ou desvalorizem, caso a garantia não seja executada de imediato;

II – se os bens forem vendidos em um mercado regulamentado de valores mobiliários.

§4º. Quando houver mais de um credor com garantia sobre o bem, o credor de maior prioridade, após o pagamento do seu crédito, depositará o saldo restante judicialmente, citando-se os interessados para a formação do quadro de credores e distribuição do produto da alienação. Excetua-se esta obrigação:

I – se os credores, o devedor e o garantidor convencionarem a forma de distribuição do saldo;

II - se a garantia for realizada por um agente de garantias, comum a todos os credores, a quem caiba a distribuição.

§5º. O credor será responsável perante o garantidor e os demais credores pela execução abusiva, quando realizada em descumprimento das normas previstas nesta Seção e das demais aplicáveis, ou quando o bem for vendido por preço vil, determinado na forma da lei processual.

§6º. A ausência de liquidez do crédito de menor prioridade, quando houver credores convencionais, legais ou judiciais concorrendo sobre o mesmo bem, não suspenderá ou obstará a realização da garantia e o pagamento dos credores com maior prioridade.

Art. 1.428-B. Quando a execução sobre o bem for iniciada por um credor convencional, legal ou judicial, que não possua a maior prioridade, os credores com maior prioridade, sucessivamente a partir do primeiro, terão o direito de, declarando vencidas as obrigações garantidas, assumir a execução da garantia.

§1º. A prerrogativa descrita no *caput* poderá ser exercida em até 15 (quinze) dias contados:

- I – da notificação recebida nos termos do artigo 1428-A, por meio de notificação ao credor que tiver iniciado a realização da garantia;
- II – da citação no processo de execução, estabelecendo-se o litisconsórcio ativo.

§2º. Caberá ao credor que houver iniciado a execução fornecer os atos ou documentos relacionados à execução, na forma em que estiverem, ao credor com maior prioridade entre aqueles que tiverem se manifestado.

§3º. O credor que assumir a execução deverá reembolsar o credor anterior das despesas já incorridas, em primeira prioridade, sobre os recursos obtidos a partir da garantia.

Art. 1.428-C. A execução da garantia, por um credor, não extingue as garantias dos credores com maior prioridade sobre o mesmo bem, que não exerçerem a prerrogativa do artigo anterior ou que não optarem pela habilitação do próprio crédito, permanecendo vigentes perante o novo proprietário. São extintas as garantias dos credores de menor prioridade que o exequente, ainda que não tenham habilitado seus créditos, podendo, até a conclusão do procedimento expropriatório, sub-rogar-se no produto da realização, na ordem de preferência original.

Art. 1.428-D. Sem prejuízo dos artigos precedentes, o credor da garantia real subsequente terá o direito de remir a primeira, quando o devedor não se oferecer, no vencimento, para pagá-la, devendo para tanto consignar a importância e citar o primeiro credor para recebê-la e o devedor para pagá-la.

§1º Se o devedor, intimado, não pagar a dívida, o segundo credor, efetuando o pagamento, se sub-rogará nos direitos da garantia anterior, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.

§2º Se o primeiro credor estiver promovendo a realização da garantia, o credor da segunda garantia depositará a importância do débito e as despesas já incorridas.

CD/19519.91114-23

Art. 1.430-A. Findo o prazo concedido para o pagamento da dívida, após a citação ou notificação do devedor e do garantidor, sem que tenha sido paga, o credor exequente adquire o direito à posse do bem e à sua restituição contra qualquer pessoa que o detenha.

§1º. O bem móvel será restituído mediante busca e apreensão, requerida na execução ou em ação autônoma, na forma da lei especial.

§2º. A reintegração na posse do imóvel será concedida para desocupação em sessenta dias, observada a lei especial, no que couber.

§3º As medidas previstas neste artigo serão concedidas liminarmente, podendo ser apreciadas em plantão judiciário.

§4º O credor com maior prioridade não será obrigado à entrega do bem, se exercer a prerrogativa de assumir a execução da garantia (art. 1.428-B). Caso não tenha a posse do bem, o credor com maior prioridade não poderá impedir a sua transmissão a outro credor para a execução da garantia, exceto se exercer a prerrogativa de assumi-la.

Art. 1.430-B. Não são oponíveis contra o credor e o adquirente em razão de sua excussão os negócios tendo por objeto o bem dado em garantia, incluindo os direitos reais constituídos em favor de terceiro, quando concluídos após a publicidade da garantia real, exceto se o credor tiver expressamente anuído.

§1º. Conservam-se os direitos reais cuja publicidade tenha sido concluída anteriormente à publicidade das garantias reais exequidas, incluindo a posse por eles assegurada.

§2º. Se o bem imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data em que o credor adquirir o direito à posse do bem, na forma do *caput*; a locação não poderá ser denunciada se houver havido aquiescência por escrito do credor, ou se, anteriormente à publicidade da garantia real, houver sido averbada cláusula de vigência da locação na matrícula do imóvel.

§3º Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o credor ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel objeto de garantia real, por tempo superior a um ano, sem concordância por escrito do credor.”

## CAPÍTULO III-B – DO PARCELAMENTO CONDICIONAL DE IMÓVEL RURAL PARA FINS DE GARANTIA

Art. 25-B. O título constitutivo de uma garantia real sobre imóvel rural,

CD/19519.91114-23

independentemente da emissão da CIR, poderá conter disposição limitando a garantia a uma ou mais parcelas determinadas do imóvel, sujeitas a futuro parcelamento, desde que atendidas as determinações desta lei.

§1º. São requisitos indispensáveis para o parcelamento condicional do imóvel:

I – o imóvel estar livre e desembaraçado ou haver anuênci a de todos os credores constantes da respectiva matrícula;

II – a área objeto do parcelamento condicional ser igual ou superior 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;

III – a descrição das áreas objeto da garantia, contida no respectivo título, atendidos os requisitos exigidos para o respectivo parcelamento definitivo.

§2º O requerimento de registro da garantia sujeita a parcelamento condicional será instruído com o memorial descritivo georreferenciado do imóvel, com especificação das parcelas objeto da garantia e do remanescente, e a planta respectiva, elaborados com base nos requisitos técnicos determinados pelo INCRA, e sujeito ao disposto em regulamento.

Art. 25-C. O registro de garantia sujeita ao parcelamento condicional não terá como consequência o efetivo parcelamento do imóvel, exceto na hipótese de excussão da garantia.

§1º. Por ocasião do registro do título de alienação do imóvel, em razão de excussão da garantia real, será aberta nova matrícula para a área exutida, averbando-se o destaque respectivo na matrícula de origem.

§2º. Com o cancelamento do registro da garantia, resolve-se o parcelamento condicional, que deixará de produzir qualquer efeito”.

## **JUSTIFICATIVA**

A MPV traz importantes inovações em matéria de garantia real imobiliária ao instituir a possibilidade de segregação patrimonial do imóvel rural para fins de garantia e a criação de uma cédula de garantia real, com a possibilidade de constituição de garantia sobre parcela determinada do imóvel rural sem a exigência de prévio parcelamento.

Não obstante, a redação proposta na MPV necessita aperfeiçoamento técnico de modo a sanar inconsistências sistêmicas e facilitar a sua plena operacionalização pelos tomadores de crédito e pelas instituições financeiras.

A presente proposta de emenda mantém a Cédula Imobiliária Rural – CIR, criada no

CD/19519.91114-23

âmbito da MPV. No entanto, alterações são realizadas para refletir melhor técnica jurídica e terminologia.

O esclarecimento quanto ao conceito da CIR é imprescindível, pois a redação original do artigo 14 estabelece à CIR requisitos de título de crédito incompatíveis com a finalidade de representação de crédito previamente constituído, criando insegurança quanto à natureza jurídica da CIR em vista das garantias reais constituídas previamente sobre o imóvel rural.

Ademais, o inciso II do artigo 14 confunde-se com a definição legal da CPR, de modo absolutamente incompatível com o sistema de transmissão da propriedade imóvel no ordenamento brasileiro, representando grave insegurança jurídica e risco de judicialização da MPV.

Assim, a emenda inicialmente esclarece que a CIR é título de crédito representativo de obrigação garantida por imóvel rural, sob as formas de alienação fiduciária ou de hipoteca recarregável – em ambos os casos, com separação patrimonial. Da mesma forma prevista na MPV, fica esclarecido que a CIR será emitida após o registro da garantia real, passando a representar o crédito. Diversas adequações terminológicas e técnicas são realizadas nos artigos subsequentes de modo a adequá-los à natureza jurídica da CIR, dando maior efetividade ao título criado.

As alterações realizadas resultam em grande flexibilização do crédito rural, possibilitando que créditos atualmente não representados por cédulas ou títulos negociáveis passem a sê-lo ainda que originalmente constituídos em contrato ou outro instrumento não apto à circulação.

A partir da emissão da CIR, o crédito originalmente contratual torna-se cedular, circulando por endosso ou em meio eletrônico, perante entidades de registro e depósito centralizado, da mesma maneira idealizada no texto original da MPV.

Ademais, são instituídos dos novos capítulos com o intuito de melhor regular temas tratados de forma excessivamente sumarizada no texto original da MPV.

Primeiramente, nota-se que o artigo 19, IX e o artigo 24 da MPV previram a possibilidade de que a CIR sirva de título translativo de domínio, por meio do qual o credor, após o vencimento, poderia unilateralmente transferir para si a propriedade do imóvel, perante o Registro de Imóveis, embora de forma nitidamente insuficiente, o que certamente resultará em judicialização e possível inconstitucionalidade, ante a proteção ao direito de propriedade e ao devido processo legal.

A modalidade de apropriação direta de imóvel pelo credor, conhecida doutrinariamente como “Pacto Marciano”, foi objeto recentemente de enunciado na VIII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, em 2018, merecendo efetiva regulamentação legal, em termos compatíveis com o seu uso. Assim, propomos a regulamentação dos meios extrajudiciais de excussão de garantia real em novo capítulo da lei de conversão, denominado Capítulo III-A – Da Excussão Extrajudicial Direta da Garantia, mediante ampla regulamentação do Pacto Marciano,

CD/19519.91114-23

e também da introdução da análoga cláusula de “*via parata*”, ou seja, de venda privada da garantia pelo credor.

A emenda propõe regulamentação tendo como base artigos do Código Civil francês, do Código Civil do Québec, da Law of Property Act do Reino Unido e da Lei Modelo de Garantias da UNCITRAL (Comissão das Nações Unidas para o Direito Mercantil Internacional), aprovada em 2017 na Assembleia Geral das Nações Unidas.

A introdução de regulamentação detalhada desses mecanismos, em bases compatíveis com iniciativas internacionais, assegura substancial ganho de segurança jurídica, além de impulsionar a avaliação do Brasil em *rankings* internacionais de competitividade, a exemplo do relatório Doing Business.

Finalmente, propõe-se a inclusão do Capítulo III-B – Do Parcelamento Condicional de Imóvel Rural para Fins de Garantia, que substitui o texto constante dos parágrafos do artigo 19 e também no artigo 24, do texto original da MPV.

Embora o registro de garantia sobre fração delimitada do imóvel rural seja previsto na MPV como consequência da emissão da CIR, parece-nos que o tema merece tratamento independente e mais completo, pois poderá servir não apenas às garantias objeto de CIR, como também às garantias que vierem a ser incluídas nos demais títulos do agronegócio.

Mediante a generalização e expansão desse permissivo, em dispositivo apartado, o texto da lei de conversão apresentará maior coesão e interação temática com os demais temas tratados, a exemplo da reforma da CPR.

Novamente, pretende-se dar melhor tratamento a procedimento previsto de forma insuficiente, evitando-se potencial judicialização. Para tanto, o novo capítulo traz maior rigor terminológico e esclarece, de forma expressa, o diferimento do momento do desmembramento à data do futuro registro de título aquisitivo decorrente da excussão da garantia.

Sala da Comissão, 8 de outubro de 2019.

**DENIS BEZERRA  
PSB/CE**