



CONGRESSO NACIONAL

MPV 897
00236

ENQUETA

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

Data / /2019	Proposição Medida Provisória 897, de 2019
Autor SERGIO SOUZA – MDB/PR	Nº do prontuário

1. <input type="checkbox"/> Supressiva	2. <input type="checkbox"/> Substitutiva	3. <input checked="" type="checkbox"/> Modificativa	4. <input type="checkbox"/> Aditiva	5. <input type="checkbox"/> Substitutivo global
--	--	---	-------------------------------------	---

Página	Artigo	Parágrafo	Inciso	Alínea
--------	--------	-----------	--------	--------

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

Dê-se aos artigos 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 da Medida Provisória nº 897, de 1º de outubro de 2019, a seguinte redação:

“Art. 14. Fica instituída a Cédula Imobiliária Rural - CIR, título de crédito nominativo, líquido, certo, passível de execução extrajudicial, transferível e de livre negociação, representativa de:

I - promessa de pagamento em dinheiro, garantida pela obrigação de transferir, em favor do credor, bem imóvel rural, ou fração deste, vinculado a patrimônio rural em afetação, nos termos desta Lei, sendo denominada “CIR para transação financeira”, ou

II - obrigação de transferência e entrega, em favor do credor, de bem imóvel rural, ou fração deste, vinculado a patrimônio rural em afetação, nos termos desta Lei, sendo denominada “CIR para transação real”, podendo ser condicionada ou incondicionada.

§ 1º Poderá ser emitida Cédula Imobiliária Rural relativa a uma ou mais frações de imóvel rural constituído como patrimônio rural em afetação, desde que cada fração tenha os respectivos limites georreferenciados e observe as restrições do Art. 7º desta Lei e sejam respeitadas as exigências estabelecidas pela legislação ambiental.

§ 2º A modalidade da Cédula Imobiliária Rural, se para transação real, condicionada ou incondicionada, ou para transação financeira, deverá ser determinada na sua emissão, sendo vedada a sua alteração.

§ 3º A CIR para transação real condicionada é exigível somente após cumprida a condição estabelecida, que poderá ser de pagamento pelo beneficiário final da CIR, ou de cumprimento de obrigação por parte do emitente.

§ 4º Os elementos necessários à configuração da condição prevista na CIR para transação real condicionada deverão ser explicitados no corpo da Cédula.

§ 5º A CIR para transação 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.

§ 6º No caso da CIR para transação financeira, a liquidação do pagamento em favor do legítimo credor deverá dar-se por qualquer meio de pagamento existente



CD/19449.52397-33

no âmbito do Sistema de Pagamentos Brasileiro, e constituirá prova de pagamento, total ou parcial, a ser informada no sistema eletrônico de registro da Cédula Imobiliária Rural.

§ 7º A parte do patrimônio rural em afetação enquanto vinculada à Cédula Imobiliária Rural é impenhorável e não poderá ser objeto de qualquer ato de constrição judicial.

§ 8º A Cédula Imobiliária Rural será considerada ativo financeiro e na sua negociação não haverá incidência do imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro.

Art. 15. Fica legitimado para emitir a Cédula Imobiliária Rural o proprietário de imóvel rural, pessoa natural ou jurídica, que houver constituído patrimônio rural em afetação na forma desta Lei.

Art. 16. A Cédula Imobiliária Rural 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 da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de cinco dias úteis, contado da data de sua emissão.

§ 1º O registro ou o depósito de que trata o caput é condição necessária para que a Cédula Imobiliária Rural:

I - tenha eficácia executiva sobre o patrimônio rural em afetação a ela vinculado, e às eventuais outras garantias vinculadas;

II – produza plenos efeitos contra terceiros, dispensado qualquer outro registro público; e

III - possa ser objeto de negociação mediante endosso.

§ 2º Para o registro da Cédula Imobiliária Rural deverá ser exigida a comprovação da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária do emitente.

§ 3º A Cédula Imobiliária Rural será cartular, antes do seu depósito e após sua baixa, e será escritural enquanto permanecer depositada.

§ 4º A Cédula Imobiliária Rural poderá ser emitida sob forma escritural, por meio do lançamento no sistema eletrônico de registro.

§ 5º No período em que a Cédula Imobiliária Rural cartular estiver depositada na forma deste artigo, a cadeia dos negócios ocorridos não será transcrita no verso dos títulos e será anotada nos registros do sistema.

§ 6º A Cédula Imobiliária Rural não pode ser alterada mediante aditivo, salvo se houver prévia e expressa concordância dos demais titulares de registros de ônus ou gravames no respectivo patrimônio rural em afetação.

§ 7º Quando do vencimento da Cédula Imobiliária Rural, a entidade responsável pelo seu registro fornecerá, ao credor final do título, documento que ateste, para todos os fins de direito, a sua titularidade, e que terá efeito executivo extrajudicial.

§ 8º O documento mencionado no § 5º poderá ser emitido na forma eletrônica, observados os requisitos de segurança que garantam a autenticidade e a integridade.

Art. 18. A Cédula Imobiliária Rural poderá receber aval, que constará do respectivo registro ou depósito de que trata o caput do art. 16 ou da cártula, nos



termos do disposto no § 2º do art. 16.

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

Art. 19. A Cédula Imobiliária Rural conterà os seguintes requisitos, lançados em seu contexto:

I – a denominação "CIR", acrescida do termo “transação real” ou “transação financeira”, conforme a modalidade, bem como, no caso de CIR para transação real, se é condicionada ou incondicionada;

II – a assinatura do emitente;

III – o nome do credor, podendo conter cláusula à ordem;

IV – a data e o local da emissão;

V – no caso da CIR para transação financeira, a promessa do emitente de pagar o valor em dinheiro, certa, líquida e-exigível no seu vencimento, devendo ser explicitados os referenciais necessários à clara definição do valor a ser utilizado no resgate do título, bem como a data, local e forma do pagamento da dívida.

VI – no caso da CIR para transação real condicionada, o elementos necessários à clara definição do cumprimento ou não da condição estabelecida.

VII – a data do vencimento;

VIII – a identificação do patrimônio rural em afetação vinculado à Cédula Imobiliária Rural, e do correspondente imóvel ou parte dele;

IX – a autorização irretratável para que, nas situações previstas no artigo 28 desta Lei, o oficial de registro de imóveis processe, em favor do credor, o registro de transmissão da propriedade do imóvel rural ou da fração, conforme descrito na Cédula Imobiliária Rural;

§ 1º A identificação de que trata o inciso VI do caput deste artigo conterà os números de registro e de matrícula do imóvel no registro oficial competente e as coordenadas dos vértices definidores dos limites da área rural, ou da fração constituída em patrimônio rural de afetação, representada pela Cédula Imobiliária Rural, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º A Cédula Imobiliária Rural admite amortizações intermediárias e liquidação ou amortização antecipada, mediante anuência do beneficiário.

§ 3º a Cédula Imobiliária Rural, sem que configure requisito essencial, poderá conter outras cláusulas lançadas em seu registro, depósito ou cártula, as quais, desde que haja manifestação expressa do emitente quanto ao seu conhecimento e concordância, 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. 20. A negociação secundária da Cédula Imobiliária Rural poderá ocorrer somente nos mercados regulamentados de valores mobiliários, e desde que registrada ou depositada 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.

§ 1º O sistema de que trata o caput registrará os requisitos essenciais do título, as negociações, os endossos, os aditamentos, as ratificações e as retificações.



§ 2º Na hipótese de serem constituídos gravam es e ônus por meio do título, tal ocorrência será informada no sistema de registro do patrimônio rural em afetação.

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

Art. 22. Na hipótese de o bem vinculado ao patrimônio rural em afetação e à Cédula Imobiliária Rural ser desapropriado ou ser danificado por fato imputável a terceiro, o credor será sub-rogado no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação constituída.

Art. 23. O vencimento da Cédula Imobiliária Rural será antecipado, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, nas seguintes hipóteses:

I - inadimplência ou descumprimento de qualquer obrigação do emitente da CIR prevista em seu contexto ou nesta Lei; ou

II - insolvência civil, falência ou recuperação judicial do emitente; ou

III – na existência de prática comprovada de desvio de bens e administração ruínosa do imóvel rural que constitui o patrimônio de afetação a ela vinculado.

Art. 24. Vencida a Cédula Imobiliária Rural e não liquidada, o credor poderá exercer de imediato o direito à transferência, para sua titularidade, do registro da propriedade da área rural constituída em patrimônio de afetação e vinculada à Cédula Imobiliária Rural no cartório de registro de imóveis correspondente.

§ 1º Quando a área rural constituída em patrimônio de afetação e vinculada à Cédula Imobiliária Rural estiver contida em imóvel rural de maior área, ou quando apenas parte do patrimônio de afetação estiver vinculado à Cédula Imobiliária Rural, o oficial de registro de imóveis, de ofício e à custa do beneficiário final, efetuará o desmembramento e estabelecerá a matrícula própria correspondente.

§ 2º No caso de CIR para transação financeira vencida e não liquidada, aplica-se, no que couber, as disposições dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, observado que, se no segundo leilão de que trata o art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, e dos encargos legais, incluídos os tributos, o credor poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito, sem nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

§ 3º O direito à transferência de titularidade, de CIR para transação real condicionada a pagamento pelo beneficiário final da Cédula Imobiliária Rural, depende da comprovação da sua efetivação.

§ 4º O direito à transferência de titularidade, de CIR para transação real condicionada a cumprimento de obrigação por parte do emitente da Cédula Imobiliária Rural, depende da comprovação de que esta não foi efetivada.

§ 6º O credor tem direito a receber, do emitente da Cédula Imobiliária Rural vencida e não liquidada, as despesas que efetuar para segurança, regularidade e realização de seu direito creditório.

Art. 25. Aplicam-se à Cédula Imobiliária Rural, 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;

III – os endossos ocorrerão exclusivamente por meio de anotação específica no sistema eletrônico de registro da Cédula Imobiliária Rural;

IV – os endossantes podem criar obrigações, inclusive estipulando condições, pelas quais responderão perante o credor, complementares às do emitente da Cédula Imobiliária Rural, e que não poderão ser a este exigidas.” (NR)

JUSTIFICAÇÃO

A Medida Provisória nº 897, de 1º de outubro de 2019, em seu capítulo III, dispõe sobre a Cédula Imobiliária Rural – CIR, que é, conforme o artigo 14, “*título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação*”, *representativa de promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade, contratada com instituição financeira*” e de “*obrigação de entregar, em favor do credor, bem imóvel rural ou fração deste vinculado ao patrimônio de afetação, e que seja garantia da operação de crédito [...], nas hipóteses em que não houver o pagamento da operação de crédito*”.

A referida Medida Provisória apropriou-se, não necessariamente na mesma forma, dos institutos de patrimônio de afetação e de cédula imobiliária rural contidos no Projeto de Lei nº 2053/2015, de autoria do Deputado Roberto Balestra.

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 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.

O Projeto de Lei nº 2053/2015 também foi o documento que apresentou a primeira proposta de criação da Cédula Imobiliária Rural - CIR, mas com uma redação mais abrangente que a da Medida Provisória sob análise.

Pelo citado PL, a CIR poderia ser tanto para transação envolvendo a propriedade do imóvel rural quanto para a garantia de um crédito obtido pelo produtor rural, junto a qualquer interessado, não só instituição financeira.

Conforme as Justificativas daquele PL, “*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”.

Acontece que a Medida Provisória, nos termos em que editada, restringe a estrutura dos dois institutos, como pensada no PL 2053/2015, e, com isso, compromete a obtenção dos objetivos principais daquela iniciativa, e que deveriam ter sido contemplados:

- 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.

De fato, a MP sob análise:

- a) restringiu a CIR ao papel de garantia de operações de crédito em instituições financeiras, não podendo servir para transações imobiliárias nem para captação de recursos de outras entidades que não as integrantes do sistema financeiro;
- b) impossibilita a pré-constituição do patrimônio de afetação e obriga que os prazos do patrimônio de afetação, da CIR e da obrigação de crédito a que esta esteja vinculada, sejam únicos;
- c) pratica o mesmo erro do patrimônio de afetação no crédito imobiliário: protege mais as instituições financeiras que os compradores de imóveis ou os produtores rurais.

Assim, entende-se que há necessidade de ajustamento das disposições trazidas pela Medida Provisória, recuperando o escopo do PL 2053/2015, estabelecendo que:

- a) a CIR poderá ser para “transação financeira”, quando constituirá uma promessa de pagamento em dinheiro, garantida pela obrigação de entregar, em favor do credor, bem imóvel rural, ou fração deste, vinculado a patrimônio de afetação, ou para “transação real”, sendo uma obrigação de entrega de bem imóvel rural, ou fração deste, vinculado a patrimônio de afetação;
- b) a parte do patrimônio de afetação enquanto vinculada à CIR será impenhorável e não poderá ser objeto de qualquer ato de constrição judicial.
- c) praticará crime de estelionato aquele que exercer pretensão sobre CIR para transação financeira que houver sido liquidada pelo emitente, ou sobre CIR para transação real condicionada em que não tenha ocorrido a condição;
- d) quando do vencimento ou da baixa da CIR, a entidade responsável pelo seu registro fornecerá, ao credor final do título, documento que ateste, para todos os fins de direito, a sua titularidade, e que terá efeito executivo extrajudicial;
- e) a Cédula Imobiliária Rural poderá ser emitida sob forma escritural, por meio do lançamento no sistema eletrônico de registro.
- f) os endossos ocorrerão exclusivamente por meio de anotação específica no sistema eletrônico de registro da Cédula Imobiliária Rural;
- g) os endossantes poderão criar obrigações, inclusive estipulando condições, pelas quais responderão perante o credor, complementares às do emitente da Cédula Imobiliária Rural, e que não poderão ser a este exigidas.

PARLAMENTAR

Sérgio Souza
MDB/PR



CD/19449.52397-33