

EMENDA N° - CM
(à MPV nº 897, de 2019)

Dê-se ao Capítulo II da Medida Provisória (MPV) nº 897, de 1º de outubro de 2019, a seguinte redação, suprimindo-se, por consequência, os atuais arts. 11 a 13 e renumerando-se os artigos subsequentes:

**“CAPÍTULO II
DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO”**

Art. 6º O proprietário de imóvel rural, pessoa natural ou jurídica, pode submetê-lo, ou fração dele, ao regime de afetação, pelo qual o solo e as acessões e benfeitorias nele fixadas constituirão patrimônio de afetação destinado à constituição de garantias em operações de crédito contratadas com instituições financeiras.

Parágrafo único. Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do seu titular ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só respondem por dívidas e obrigações vinculadas a garantias constituídas mediante emissão de Cédulas Imobiliárias Rurais, vedada a constituição de garantias por qualquer outra forma.

Art. 7º É vedada a constituição de patrimônio de afetação sobre:

I – imóvel já gravado por hipoteca, propriedade fiduciária ou outra garantia real e, ainda, aquele de cuja matrícula conste alguma das situações a que se refere o art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015;

II – a pequena propriedade rural de que trata o inciso XXVI do caput do art. 5º da Constituição Federal;

III – área de tamanho inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, o que for menor, nos termos do art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972; ou

IV – bem de família.

Art. 8º Constitui-se o patrimônio de afetação mediante averbação, na matrícula do imóvel, de termo firmado pelo respectivo proprietário, instruído com os seguintes documentos:

I - inscrição do imóvel no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, certidão de matrícula que comprove o domínio do

SF/19464.21092-38

requerente, certidão negativa de ônus de qualquer espécie sobre o patrimônio do requerente e o imóvel rural, inclusive os de natureza fiscal, e certidão de regularidade das obrigações ambientais referentes ao imóvel a ser afetado;

II - prova de atos que modifiquem ou limitem a propriedade do imóvel objeto da afetação;

III - memorial em que constem os nomes dos ocupantes e confrontantes, com a indicação das respectivas residências; e

IV - planta do imóvel, obtida a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a Anotação de Responsabilidade Técnica, que deverá conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas pelo Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser estabelecida em regulamento.

Art. 9º Incumbe ao titular do patrimônio de afetação:

I - promover os atos necessários à administração e à preservação dos bens, direitos e obrigações que o integram, cabendo-lhe adotar as medidas judiciais necessárias ao cumprimento da sua finalidade; e

II - manter-se adimplente com as obrigações tributárias e os encargos fiscais, previdenciários e trabalhistas de sua responsabilidade.

Art. 10. O imóvel integrante do patrimônio de afetação não poderá ser objeto de alienação, doação ou qualquer outro ato de transmissão voluntário por iniciativa do proprietário.

§ 1º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação ou parte dele, na medida da garantia constituída por emissão de Cédula Imobiliária Rural:

I - não poderão ser objeto de garantia de qualquer obrigação estranha àquela à qual estiverem vinculados; e

II - são impenhoráveis e não poderão ser objeto de constrição judicial, salvo para fins de satisfação do crédito garantido pela Cédula Imobiliária Rural.

III - não são atingidos pelos efeitos de falência, insolvência civil ou recuperação judicial do seu titular e não integram a massa concursal.

§ 2º Em caso de falência, insolvência civil ou recuperação judicial da empresa instituidora do patrimônio de afetação, os bens, direitos e obrigações dele integrantes permanecerão separados dos da empresa falida, insolvente ou em recuperação, assegurado ao credor o exercício do seu direito de crédito até sua integral satisfação, nos termos do regime jurídico a que se submete o crédito e suas garantias.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica às obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais do proprietário rural.”

JUSTIFICAÇÃO

Dentre as relevantes inovações introduzidas pela Medida Provisória (MPV) 897/2019 estão a ampliação do emprego da alienação fiduciária em garantia do crédito e a permissão para constituição de patrimônio de afetação sobre propriedades rurais ou fração de propriedade, aliadas a importantes alterações na configuração das cédulas de crédito, inclusive a criação da Cédula Imobiliária Rural.

As disposições sobre a matéria visam a conferir maior segurança jurídica às operações de crédito à produção, como forma de dinamizar e simplificar a concessão de crédito para o setor.

Nesse sentido, a medida é necessária e oportuna.

Ressalve-se, por relevante, que seria desnecessária a criação de um patrimônio de afetação para constituição de garantia real, tendo em vista, de uma parte, que as operações de crédito ao setor podem ser garantidas por alienação fiduciária, que já está regulamentada, e, de outra parte, que pela alienação fiduciária o bem objeto da garantia é retirado do patrimônio do devedor e alocado em um patrimônio de afetação, destinado exclusivamente à satisfação do crédito garantido. Na medida em que não integra o patrimônio do devedor, esse bem não pode ser objeto de penhora ou qualquer outra constrição (Decreto-Lei 911/1969, art. 7º-A, e REsp 1.697.645-MG, DJe 25/4/2018, entre outros) e por força de lei está excluído dos efeitos da falência e da recuperação judicial da empresa devedora fiduciante (Lei 11.101/2005, arts. 49, § 3º, e 119, inciso IX).

Considerando, entretanto, que a afetação patrimonial pode tornar-se necessária para a constituição da hipoteca ou outras garantias distintas da propriedade fiduciária, é necessário adequar os termos em que está regulada na MPV 897/2019 à estrutura na qual a matéria já se encontra consagrada no sistema legislativo, de modo a afastar dúvidas e incertezas, com vistas à segurança jurídica dos negócios em que venha a ser instituída.

Nesse sentido, a presente Emenda, fiel aos propósitos das normas instituídas no Capítulo II da MPV 897/2019 e preservando seu conteúdo, propõe a simples adequação de sua estrutura e da ordem em que estão dispostas, adequando-as aos conceitos e à terminologia já assentada no direito positivo brasileiro.

SF/19464.21092-38

Quanto aos procedimentos para formalização da afetação perante o Registro de Imóveis, previstos nos arts. 10 e 12, propõe-se a supressão dessas disposições, tendo em vista que tais procedimentos já se encontram plenamente regulados nos arts. 167 e seguintes da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), que tratam dos requisitos e da forma de apresentação do pedido de averbação ao Registro de Imóveis, do prazo para o oficial do Registro realizar o ato de averbação e do recurso do interessado em caso de indeferimento do pedido de averbação.

Face ao exposto, acreditando no aprimoramento da MPV, rogamos apoio para aprovação da presente Emenda.

Sala da Comissão,

Senador RODRIGO CUNHA

SF/19464.21092-38