



**SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Luis Carlos Heinze**

SF/19761.72056-00

**MEDIDA PROVISÓRIA 897, 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.*

**EMENDA ADITIVA**

Art. 1º Inclua-se onde couber as alterações no § 2º do art. 1º da Lei 5.709, de 7 de outubro de 1971, para possibilitar com que instituição financeira nacional ou estrangeira possa obter terra rural como garantia real de crédito.

“Art. 1º.....  
.....

§2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam (NR):

- I – aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º;
- II – às hipóteses de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária, em favor de instituição financeira, nacional ou estrangeira;
- III – aos casos de recebimento de imóvel em liquidação de crédito detido por instituição financeira, nacional ou estrangeira, por meio de realização de garantia real, dação em pagamento ou qualquer outra forma.”

Art. 2º Inclua-se onde couber a alteração no §4º do art. 2º da Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, para permitir com que instituição financeira nacional ou estrangeira possa obter terra rural em faixa de fronteira como garantia real de crédito:

“Art. 2º.....  
.....



**SENADO FEDERAL**  
**Gabinete do Senador Luis Carlos Heinze**

SF/19761.72056-00

§4º Excetua-se do disposto nos incisos V e VI a hipótese de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária, em favor de instituição financeira nacional ou estrangeira, bem como o recebimento de imóvel rural em liquidação de crédito detido por instituição financeira nacional ou estrangeira por meio de realização de garantia real, dação em pagamento ou outra forma.

**JUSTIFICATIVA**

Com o intuito de apresentar melhorias nas garantias de crédito, resultando na redução das taxas de juros, por possibilitar uma garantia real sobre o crédito ofertado por instituição financeira nacional ou estrangeira, e aumentando a oferta de crédito no país, é que vem a presente emenda para análise dos nobres pares e do nobre relator.

Essa emenda tem como base o PL nº 7.361, de 2014, aprovado em 13/08/2019, pela Câmara dos Deputados, e que agora aguarda deliberação do Senado Federal.

As alterações propostas se atentam a já alteração da legislação realizadas pela Lei nº 13.097, de 2015, e, com o intuito de obter melhoria na utilização de garantia real na oferta de crédito, propomos as alterações nas legislações específicas, qual seja a Lei nº 5.709, de 1971, que regula a aquisição do imóvel rural por estrangeiro, para, no caso, permitir a utilização como garantia real apenas, e a Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, que dispõe sobre a Faixa de Fronteira, com o mesmo intuito – possibilitar a utilização da terra rural em faixa de fronteira apenas como garantia de crédito.

Com isso, a emenda em análise diz respeito a possibilidade de utilização de terra rural como garantia real de crédito por instituição financeira nacional ou estrangeira em todo o território nacional, permitindo o desenvolvimento regional, sobretudo do agronegócio, liberando o acesso a linhas de crédito mais atrativas, de modo a aumentar a competitividade do setor frente ao cenário internacional.

De tal maneira, a proposta é meritória ao cuidar do proprietário atingido por restrição legal que o limita a dar seu imóvel em garantia, o que lhe permitiria maior acesso a crédito e condições para desenvolvimento de sua atividade econômica.

Visto isso, para melhor contribuir para este cenário, é que se deve alterar o §2º, do art. 1º, da Lei nº 5.709, de 1971, que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. O disposto nesta Lei é anterior à Constituição Federal e impõe, em seu art. 7º, que a aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à Segurança



SENADO FEDERAL  
**Gabinete do Senador Luis Carlos Heinze**

Nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, depende do assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional. Para dar maior segurança jurídica ao objetivo proposto é imperiosa a necessidade de alteração no § 4º do art. 2º da Lei nº 6.634, de 1979, estabelecendo o mesmo entendimento da Lei nº 5.709, de 1971.

Assim, considerando a alteração introduzida pela Lei nº 13.097, de 2015, que autorizou a oferta em garantia dos imóveis situados em Faixa de Fronteira sem o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, nada mais justo do que estender esta mesma possibilidade às instituições financeiras de capital estrangeiro, uma vez que se intenta a ampliação da oferta de crédito para estes proprietários. O que se quer é apenas a utilização em garantia e não a posse do bem.

Cumpre ressaltar ainda que, o inciso II do § 2º do art. 3º da Lei nº 13.506, de 2017, veda às instituições financeiras a aquisição de bens imóveis não destinados ao próprio uso, salvo os recebidos em liquidação de empréstimos de difícil ou duvidosa solução, observada a norma editada pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

Tal vedação impede que as instituições financeiras explorem imóveis, haja vista não ser esse o objetivo dessas entidades. Dessa forma, o intuito da alienação de terreno em faixa de fronteira e na extensão do território nacional ocorre única e exclusivamente com a finalidade de garantir ao credor a liquidação de seus créditos por meio da execução da garantia prestada na hipótese de inadimplemento da dívida por parte do devedor, conforme reza a boa prática bancária.

Portanto, dada a vedação imposta na própria Lei que rege o funcionamento das instituições financeiras, desnecessária a repetição da vedação, técnica que muitas vezes acaba por gerar insegurança jurídica.

O objetivo das instituições financeiras, conforme atestado pelo próprio CNM, como se depreende da normatização por ele promulgada, não é a aquisição de imóveis rurais para sua exploração, até mesmo por ser legalmente vedado, mas, sim, a possibilidade de conceder créditos, assegurando sua liquidação por meio da execução das garantias reais.

Por fim, cumpre destacar que a Constituição Federal estipula a isonomia de tratamento entre instituições financeiras de capital estrangeiro, bem como às regras relacionadas à utilização de imóveis rurais como garantia a operações financeiras contratadas com instituição financeira de capital estrangeiro.

SF/19761.72056-00



SENADO FEDERAL  
**Gabinete do Senador Luis Carlos Heinze**

Nesse sentido, para termos a melhoria das garantias, e consequentemente a melhoria na oferta de crédito para o setor agropecuário, tão caro ao nosso país, com redução das taxas de juros, conforme abaixo pode ser apresentado, é que colocamos a presente emenda para análise dos nobres pares.

SF/19761.72056-00  
| | | | |

**Bacen – Garantias e diferenças nas taxas de juros de crédito – Maio de 2019**

**Tabela 1 – Taxas de juros por grupos distintos de operações de crédito<sup>1</sup>**

Grupo de operações de crédito	Taxa (% a.a.) <sup>2</sup>
Modalidades Rotativas	271,0
Crédito pessoal não consignado <u>sem garantia</u>	111,2
Crédito pessoal não consignado <u>com garantia</u>	30,5
Consignado	27,4
Veículos	24,1
Imobiliário	9,3

1/ As taxas de modalidades rotativas, consignado, veículos e imobiliário foram extraídas do Sistema Gerenciador de Séries Temporais. As demais foram extraídas do Sistema de Informações de Crédito (SCR) e se referem apenas a operações prefixadas.

2/ Médias mensais do período compreendido entre jan/16 e dez/18.

Sala das Sessões, em 8 de outubro.

**Senador LUIS CARLOS HEINZE**

csc