

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 897, 1º DE OUTUBRO DE 2019.

EMENDA Nº

Modifica o Capítulo II - Patrimônio de Afetação e institui a hipoteca recarregável.

Dê-se aos arts. 6º a 13 da Medida Provisória 897, de 1º de outubro de 2019, a seguinte redação:

“CAPÍTULO II – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E DA HIPOTECA RECARREGÁVEL

Art. 6º O proprietário de imóvel rural, pessoa natural ou jurídica, pode submetê-lo ao regime da afetação.

Parágrafo único. No regime de afetação de que trata o caput, o solo e as suas acessões benfeitorias e pertenças constituirão patrimônio de afetação destinado à constituição de garantias em operações de crédito contratadas com instituições financeiras, para consecução das finalidades do empreendimento rural.

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;

.....



Art. 8º O patrimônio de afetação é constituído por meio de averbação na matrícula do imóvel, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo respectivo proprietário, instruído com os documentos constantes do artigo 11.

Parágrafo único. É ineficaz o patrimônio de afetação constituído em fraude contra credores, fraude a execução e nas hipóteses previstas nos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

Art. 9º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do proprietário ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos, e só respondem por dívidas e obrigações vinculadas ao empreendimento rural, incluindo as garantias constituídas sobre os bens dele integrantes.

§ 1º O imóvel ou parte dele, na medida do patrimônio de afetação, é impenhorável e não poderá ser objeto de constrição judicial, que somente terá efeito após a extinção do patrimônio de afetação, exceto em razão das dívidas por ele garantidas ou demais obrigações dele decorrentes.

§ 2º Os patrimônios de afetação decorrentes do presente artigo, incluídos o terreno, as acessões, as benfeitorias fixadas no terreno e as suas pertenças não são atingidos pelos efeitos da decretação de falência, insolvência civil ou recuperação judicial do proprietário de imóvel rural e não integram a massa concursal, enquanto não satisfeitas as obrigações dele decorrentes ou por ele garantidas.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica às obrigações fiscais decorrentes da posse ou propriedade do imóvel rural.

Art. 10. O oficial de registro de imóveis verificará a conformidade do requerimento de instituição do patrimônio de afetação com o disposto nesta lei.

Art. 11. O requerimento de que trata o art. 8º será instruído com:

I -

a) da inscrição do imóvel no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais; e

.....

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

III - a 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 ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser estabelecida em regulamento.

Art. 12. Incumbe ao proprietário que constituir o patrimônio de afetação:

I - promover os atos necessários à administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive por meio da adoção de medidas judiciais; e

II - manter-se adimplente com as obrigações tributárias e os encargos fiscais, previdenciários e trabalhistas do empreendimento rural, incluída a remuneração dos trabalhadores rurais.

Art. 13. Fica incluído o artigo 1.487-A no Código Civil Brasileiro, com a seguinte redação:

“Art. 1.487-A. Desde que previsto no título que lhe der causa, a hipoteca devidamente constituída poderá ser posteriormente estendida a novas obrigações garantidas, por requerimento do proprietário, em favor do mesmo ou de outro credor, mantidos o mesmo registro, a publicidade e a prioridade originais.

§1º. Quando houver garantia ou direito de terceiro registrado posteriormente sobre o mesmo bem, a extensão descrita no caput será ineficaz

em relação ao terceiro naquilo que exceder o prazo ou o valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original.

§2º. A extensão descrita no caput será objeto de averbação subsequente, na matrícula do imóvel, ordenando-se as obrigações garantidas pela data da respectiva averbação.

§3º A hipoteca constituída nos termos do *caput* decairá no prazo legal, se outro inferior não houver sido previsto, permitida a renovação, que constitui requisito essencial para a oponibilidade perante terceiros.

§4º. Durante o prazo de vigência da hipoteca, o imóvel objeto da garantia constituirá patrimônio separado, no limite do valor máximo garantido constante do registro da hipoteca, e não estará sujeito a execução por qualquer outra dívida do garantidor, não se aplicando o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, devendo a instituição do patrimônio separado ser averbada na respectiva matrícula.

§5º. Excetuam-se do disposto no §4º os direitos reais de terceiros constituídos em data anterior à hipoteca e os créditos fiscais originados do próprio imóvel.

§6º. Integram o patrimônio separado as máquinas, aparelhos, instalações e construções adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras acessões e benfeitorias acrescidas ao imóvel objeto da garantia, durante a sua vigência, os quais não poderão ser retirados, alterados ou destruídos sem o consentimento do credor.

§7º. O patrimônio separado instituído na forma do §4º não será extinto em razão da insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou qualquer modalidade de concurso de credores contra o garantidor, exceto após a satisfação das obrigações garantidas”.

JUSTIFICATIVA

Dentre as relevantes inovações introduzidas pela Medida Provisória 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 conferir maior segurança jurídica às operações de crédito à produção, como forma de dinamizar e simplificar a concessão de crédito para o setor.

A medida é necessária e oportuna. Ressalte-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 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, art. 49, § 3º, e art. 119, 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 MP 897 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 MP 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.

Quanto aos procedimentos para formalização da afetação perante o Registro de Imóveis, previstos nos arts. 10 e 12, propõe-se a supressão parcial 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.

Finalmente, nota-se que o patrimônio de afetação instituído visava igualmente a permitir que múltiplas obrigações garantidas, inclusive para credores distintos, fossem vinculadas a um mesmo instrumento de garantia.

Essa flexibilidade extrapola aquela já prevista na lei nº 13.476/2017, que instituiu modalidade de garantia “guarda-chuva”, pois permite não apenas o compartilhamento de garantia pelo mesmo credor, como também a sua extensão a credores distintos.

Por outro lado, deixou a MPV de esclarecer o mecanismo de garantia real utilizado, referindo-se apenas à figura do “patrimônio de afetação”, embora no sistema brasileiro já sejam consagradas a hipoteca e a alienação fiduciária de imóvel.

A possibilidade de vinculação de nova dívida à mesma garantia hipotecária não é, em si, inovadora no Direito brasileiro, pois é faculdade já prevista no art. 167, inciso II, alínea 15 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). Analogamente, a extensão da garantia pignoratícia é expressamente prevista no art. 58 do Decreto-Lei nº 167/1967, que instituiu os títulos de crédito rural.

Nesse sentido, pareceu-nos que, para compatibilizar a extensão da garantia a dívidas posteriores, com a grande flexibilidade pretendida pela MPV, o mecanismo equivalente e tecnicamente compatível com o ordenamento é a chamada “hipoteca recarregável”, mecanismo já previsto no art. 2.422 do Código Civil francês e no art. 1.180 do Código Civil alemão (BGB).

A utilização de um mecanismo já conhecido na legislação estrangeira e analogamente previsto em disposições específicas da Lei brasileira (acima referenciadas) permite mais fácil integração e interoperabilidade com as demais normas de Direito Civil, reduzindo sobremaneira a insegurança jurídica que seria, em sentido diverso, provocada pela introdução de novo e desconhecido mecanismo de garantia, como pretendeu o texto original da MPV, em que a garantia seria mera consequência do patrimônio de afetação.

Sala da Comissão, 08 de outubro de 2019.

SÉRGIO TOLEDO

Deputado Federal

