

CRÉDITO RURAL - 2

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

A Medida provisória nº 897/2019, conhecida como “MP do Agro”, criou o Fundo de Aval Fraternal, a Cédula Imobiliária Rural, Patrimônio de Afetação e trouxe algumas mudanças na Cédula de Produto Rural e nos Títulos de Agronegócio.

Nesse informativo trataremos das principais mudanças trazidas pela MP.

Esta Medida Provisória terá a tramitação no Congresso Nacional, Câmara dos Deputados e Senado Federal, podendo a redação sofrer alterações.

Vejam o que está contido na MP:

1) Fundo de Aval Fraternal - FAF

Finalidade

O Fundo de Aval fraternal permitirá aos produtores obter garantia solidária para renegociar eventuais dívidas decorrentes de operação de crédito rural. Visando fornecer garantias adicionais providas pelos próprios produtores na forma de aval coletivo e solidário.

Composição

- No mínimo dois e no máximo dez devedores;
- Instituição financeira credora ou, na hipótese de consolidação de dívidas, os credores originais, incluídos os não financeiros; e
- Instituição garantidora, se houver.

Extinção

O Fundo será extinto após a quitação de todas as dívidas por ele garantidas, ou o esgotamento de seus recursos.

2) Patrimônio de Afetação

Finalidade

Permite que o proprietário submeta seu imóvel rural ou fração dele ao regime de afetação. Anteriormente, em uma operação de crédito rural, o produtor tinha que dar todo seu imóvel em garantia, com a Medida Provisória poderá dar fração deste.

Nenhuma garantia real, exceto por emissão de Cédula Imobiliária Rural, poderá ser constituída sobre o patrimônio de afetação.

O imóvel rural, enquanto estiver sujeito ao regime de afetação de que trata esta Medida Provisória, não poderá ser objeto de compra e venda, doação ou qualquer outro ato translativo de propriedade por iniciativa do proprietário.

Procedimento

O patrimônio de afetação é constituído por solicitação do proprietário por meio de inscrição no registro de imóveis:

I. acompanhado dos seguintes documentos:

a) da inscrição do imóvel no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, do domínio do requerente e da inexistência de ônus de qualquer espécie sobre o patrimônio do requerente e o imóvel rural, incluídos aqueles de natureza fiscal; e

b) da regularidade das obrigações ambientais referentes ao imóvel objeto da constituição do patrimônio de afetação;

II - prova de atos que modifiquem ou limitem a sua propriedade;

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

Não contempla o patrimônio de afetação

- O imóvel já gravado por hipoteca, por alienação fiduciária de coisa imóvel ou outro ônus real, ou, ainda, que tenha registrado ou averbado em sua matrícula qualquer uma das informações de que trata o art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015;
- A pequena propriedade rural de que trata o inciso XXVI do caput do art. 5º da Constituição;
- A área de tamanho inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, o que for menor, nos termos do disposto no art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972; ou
- O bem de família.

3) Cédula Imobiliária Rural - CIR

Finalidade

Facilitar a operacionalização da garantia dada pelo patrimônio de afetação, poderá ser negociada na bolsa de títulos e valores imobiliários ou de balcão.

O imóvel constituído como patrimônio de afetação e vinculado à CIR não pode ser alcançado por outros débitos do emissor, exceto as dívidas fiscais, trabalhistas e previdenciárias.

Formas

- Promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade, contratada com instituição financeira; e
- 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 de que trata o inciso I, nas hipóteses em que não houver o pagamento da operação de crédito.

Registro

A CIR deverá ser registrada ou depositada em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Imobiliários. Permitindo maior liquidez ao título.

Cédula vencida

Vencida a Cédula Imobiliária Rural e não liquidado o crédito por ela representado, o credor poderá exercer de imediato o direito à transferência, para sua titularidade, do registro da propriedade da área rural que constitui o patrimônio de afetação ou de sua parte vinculado a Cédula Imobiliária Rural no cartório de registro de imóveis correspondente.

Esse item merece total atenção para que seus efeitos sejam abrandados na tramitação nas casas legislativas.

4) Cédula de Produto Rural - CPR

Mudanças trazidas pela Medida Provisória:

- A CPR poderá ser emitida de forma cartular ou escritural;
- Poderá ser negociada nos mercados regulamentados de valores mobiliários, desde que registrada ou depositada em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros;
- A CPR financeira poderá ser emitida com cláusula de correção pela variação cambial;

5) Títulos do Agronegócio

Mudanças trazidas pela Medida Provisória:

5.1) Certificado de Direitos Creditórios de Agronegócio – CDCA

- Possibilidade de emissão escritural;
- Cláusula de correção pela variação cambial.

5.2) Certificado de Depósito Agropecuário e Warrant Agropecuário – CDA/WA

- Possibilidade de emissão de forma escritural;
- Definiu produtos agropecuários aptos a serem objetos da CDA/WA: os produtos agropecuários, os seus derivados, os subprodutos e os resíduos de valor econômico;
- O emitente é responsável pela existência, liquidez, certeza e exigibilidade dos direitos indicados na CDA/WA;
- Subsiste ao titular do CDA e do WA, na hipótese de recuperação judicial ou de falência do depositante, o direito à restituição dos produtos que se encontrarem em poder do depositário na data do pedido de recuperação judicial ou da decretação da falência.

5.3) Letra de Crédito de Agronegócio - LCA

- Emissão com cláusula de variação cambial;
- Possibilidade de emissão escritural;
- Deverão ser registrados ou depositados em entidade autorizada pelo Banco Central ou pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de registro ou de depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários.

5.4) Certificados Recebíveis do Agronegócio - CRA

- Emissão com cláusula de variação cambial;
 - O Conselho Monetário Nacional poderá estabelecer outras condições para a emissão de CRA com cláusula de correção pela variação cambial, inclusive sobre a emissão em favor de investidor residente.
-