

Medida Provisória 897

de 01 de outubro de 2019

MP do Agronegócio

Em 1º de outubro de 2019, o Governo Federal editou a Medida Provisória nº 897 (“**MP 897**”), que traz regras para diminuir o custo e facilitar a obtenção de crédito pelo produtor rural, bem como para tornar o setor do agronegócio mais atrativo para o mercado de capitais.

Dentre as ferramentas visando ampliar e facilitar financiamentos por produtores rurais, a MP 897 instituiu o FAF – Fundo de Aval Fraternal, que se constitui em mecanismo de comunhão de recursos, com o objetivo de obtenção de garantia adicional no âmbito de renegociação de dívidas existentes. O FAF poderá ser composto por (i) um mínimo de 2 (dois), até 10 (dez) devedores rurais; (ii) a instituição financeira credora, ou os credores originais (instituições financeiras ou não), na hipótese de consolidação de dívidas; e (iii) a eventual instituição garantidora, garantindo subsidiariamente as garantias já prestadas pelos produtores rurais.

A MP 897 prevê, também, a possibilidade de instituição, pelo produtor rural, do regime do patrimônio de afetação sobre o imóvel rural, ou parte dele, para fins de prestação de garantias em operações de crédito contratadas junto a instituições financeiras. Imóveis, ou frações de imóveis submetidos ao regime de afetação, não poderão ser atingidos pelos efeitos de decretação de falência, insolvência civil, ou recuperação judicial de seu proprietário. Também não poderão ser objeto de

compra e venda, doação ou qualquer outro ato relacionado à transferência de propriedade, por iniciativa do proprietário rural.

A constituição do patrimônio de afetação dependerá de inscrição do registro de imóveis competente. Não poderão submetidos ao regime de afetação: (i) a pequena propriedade rural; (ii) o bem de família; (iii) a área de tamanho inferior ao módulo rural ou fração mínima do parcelamento; (iv) o imóvel já gravado por hipoteca, alienação fiduciária ou outro ônus real; e (v) o imóvel que tenha registro ou averbação, em sua matrícula, de informações sobre existência de ações, constrições judiciais e restrições administrativas, que limitem ou venham a limitar a disponibilidade do bem.

A MP 897 institui ainda a Cédula Imobiliária Rural (“**CIR**”), título de crédito representativo da promessa de pagamento em dinheiro à instituição financeira, em razão de operação de crédito com ela contratada, tendo como garantia o imóvel rural vinculado ao patrimônio de afetação da referida dívida. Assim, na hipótese de não ocorrer o pagamento da operação de crédito, o devedor terá a obrigação de entregar ao credor o imóvel rural ou fração vinculada ao patrimônio de afetação.

A emissão da CIR será feita pelo proprietário do imóvel que houver constituído patrimônio de afetação, e a cédula poderá ser garantida por todo o patrimônio de afetação, ou por parte dele. Deve ser registrada ou depositada em entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, no prazo de 5 dias úteis contados de sua emissão.

Uma vez vencida a CIR e não liquidado o débito por ela representado, o credor poderá exercer, de imediato, o direito à transferência para sua titularidade do registro da propriedade da área rural afetada pelo patrimônio de afetação ou de sua parte vinculada à CIR. Nesta hipótese o oficial de

registro de imóveis deverá realizar o desmembramento e instituir a matrícula própria da área, aplicando-se no que couber, as regras de consolidação de propriedade e leilão extrajudicial de bens alienados fiduciariamente em garantia, previstas na Lei nº 9.514 de 1997.

Adicionalmente, a MP 897 traz alterações à regulamentação de alguns títulos de crédito: Cédula de Crédito Bancário - CCB; Certificado de Cédula de Crédito Bancário - CCCB; Letra de Crédito Imobiliário - LCI; Cédula de Crédito Imobiliário - CCI; Cédula de Crédito Rural - CCR; Nota Promissória Rural - NPR; e Duplicata Rural - DR.

A MP 897 entrou em vigor na data de sua publicação, porém depende de posterior aprovação do Congresso Nacional para se converter definitivamente em lei ordinária, no prazo de 90 (noventa) dias.
