

CLIENT ALERT**AGRIBUSINESS**

Abril | 2020

MP do Agro entra em vigor e traz novas oportunidades de financiamento para o setor

Conhecida como MP do Agro, a Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020 passa a vigorar nesta quarta-feira (8) após ser sancionada pelo presidente da República, Jair Bolsonaro. O conjunto de medidas busca melhorar o ambiente de negócios na cadeia produtiva do agronegócio e inaugura um novo marco regulatório para o financiamento privado do setor.

A nova lei altera diversas legislações esparsas, aperfeiçoando mecanismos de crédito já consolidados. Além disso, as mudanças flexibilizam e dão mais transparência nas regras para instrumentalização das operações de crédito e constituição de garantias.

Entre os principais avanços trazidos pelo novo marco regulatório destacamos:

Fundo Garantidor Solidário ("FGS") – O FGS funcionará como uma garantia complementar em favor de instituições financeiras e deverá ser composto por pelo menos dois devedores (sem limite máximo), um credor e um garantidor, se houver. O fundo será preenchido com recursos dos participantes, de acordo com esquemas de cotas, sendo, no mínimo, 4% sobre o valor do débito renegociado de responsabilidade dos devedores, 4% sobre o valor do débito renegociado de responsabilidade de credores e 2% sobre o valor do débito renegociado da instituição financeira garantidora. Além do valor arrecadado com o fundo e da responsabilidade solidária de todos os participantes do fundo, os devedores poderão oferecer outras garantias aos credores.

Patrimônio Rural em Afetação – Um avanço muito comemorado, o instituto possibilita que o proprietário de imóvel rural possa dividir sua propriedade em partes menores para usar como garantia em diferentes operações de crédito. O gravame deverá recair apenas sobre o terreno, as acessões e as benfeitorias, excluindo expressamente as plantações e bens móveis existentes sobre ele, o que possibilita constituir garantias simultâneas na mesma operação.

O Patrimônio Rural em Afetação deverá ser instrumentalizado pela Cédula Imobiliária Rural – CIR – quando se tratar de operações financeiras, as quais poderão ser contratadas tanto com instituições financeiras quanto com fundos de investimentos. Quando se tratar de operações realizadas com cooperativas, cerealistas ou quaisquer outros credores, a operação poderá ser instrumentalizada por meio da Cédula de Produto Rural.

Outro aspecto relevante do instituto é que as obrigações a ele vinculadas não poderão ser utilizadas para realizar ou garantir o cumprimento de qualquer outra obrigação assumida pelo proprietário estranha àquela a qual esteja vinculado, inclusive casos de recuperação judicial, com exceção de obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais do proprietário rural.

Atualização da Cédula de Produto Rural – A Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, que instituiu a Cédula de Produto Rural (“CPR”) recebeu amplas modificações com o intuito de tornar a emissão do título mais moderna e segura, valendo destacar as seguintes modificações:

- **Maior clareza na definição dos produtos rurais que podem ser objeto da CPR:** Houve uma ampliação do rol de produtos que podem ser objeto da CPR, ficando expressa a possibilidade de emissão para produtos agropecuários, de floresta plantada e de pesca, passando a valer também para seus derivados, subprodutos e resíduos de valor econômico que venham a ser submetidos a beneficiamento ou a primeira industrialização. Além disso, outro grande avanço é possibilitar a emissão da CPR sobre produtos relacionadas à conservação e manejo de florestas nativas ou plantadas.
- **Legitimidade para emissão da CPR:** O novo texto da norma possibilitou uma interpretação mais clara em relação aos legitimados para emitir a CPR. Agora, o produtor rural poderá ser pessoa natural ou jurídica, cujo objeto social não precisa ser exclusivamente a produção rural. Além desses, a cooperativa agropecuária e a associação de produtores rurais que tenha por objeto a produção, a comercialização e a industrialização dos produtos rurais, são legitimados, além de pessoas naturais ou jurídicas que explorem floresta nativa ou plantada ou que beneficiem ou promovam a primeira industrialização dos produtos rurais que podem ser objeto da CPR.
- **Variação cambial:** A CPR financeira agora poderá ser emitida com cláusula de variação cambial a ser utilizada no resgate do título, seja em favor de investidor nacional ou estrangeiro não residente
- **Forma de atualização da dívida:** A CPR Financeira poderá conter cláusulas que estabeleçam os referenciais necessários à clara identificação da taxa de juros, que poderá ser fixa ou flutuante, índice de atualização monetária e ainda prever o cronograma de cumprimento das obrigações;
- **Forma Escritural ou Cartular:** A CPR agora poderá ser emitida de forma cartular ou escritural, por meio de lançamento em sistema eletrônico de escrituração a ser gerido por entidade autorizada pelo Banco Central. Isso vai facilitar e atribuir maior segurança à emissão de CPRs que forem utilizadas para lastro em operações estruturadas.
- **Ampliação do rol de garantias:** Houve uma ampliação do rol e uma maior clareza com relação as garantias que podem ser constituídas pela CPR, dando mais segurança e transparência para as operações. A alienação fiduciária de produtos agropecuários e de seus subprodutos poderá recair sobre bens presentes ou futuros, fungíveis ou infungíveis, consumíveis ou não, cuja titularidade pertença ao fiduciante, devedor ou terceiro garantidor. Além disso, a busca e apreensão ou o leilão do bem alienado fiduciariamente, promovidos pelo credor, não elidem posterior execução, inclusive da hipoteca e do penhor constituído na mesma cédula, para satisfação do crédito remanescente da dívida, conferindo mais segurança na satisfação do crédito.

Atualização de dispositivos da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004. A exemplo do que ocorreu com lei que regulamenta a CPR, também houve uma profunda atualização da Lei que regulamenta os demais títulos do agronegócio, valendo destacar as seguintes modificações:

- Forma Escritural ou Cartular: O Certificado de Depósito Agropecuário (CDA) e o Warrant Agropecuário (WA) poderão ser emitidos diretamente sob a forma escritural, o que ocorrerá por meio do lançamento em sistema eletrônico de escrituração gerido por entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer atividade de escrituração.
- Proteção dos efeitos da Recuperação do Judicial: Nos casos em que o titular do CDA e do correspondente WA forem diversos do depositante, o produto objeto desses títulos não poderá ser confundido com bem de propriedade do depositante ou sujeitar-se aos efeitos de sua recuperação judicial ou falência, prevalecendo os direitos de propriedade sobre a coisa ao endossatário final que se apresentar ao depositário.
- Emissão para investidor não residente: Os títulos de crédito de que trata a Lei nº 11.076/04 agora poderão ser emitidos em favor de investidor não residente.

Constituição de garantia real de imóveis rurais em favor de estrangeiros e pessoas jurídicas brasileiras controladas por estrangeiros, bem como recebimento de imóveis rurais para liquidação de transações: Outro importante avanço para o fomento privado do agronegócio decorre das alterações implementadas aos dispositivos das Leis 5.709/71 e 6.634/79 para fins de possibilitar que (i) imóveis rurais sejam dados em garantia real em favor de pessoas jurídicas estrangeiras, bem como de pessoas jurídicas brasileiras equiparadas a estrangeiros (essas últimas entendidas como a “pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior”), e (ii) que imóveis rurais passem para a propriedade dessas pessoas jurídicas em liquidação de transações.

Apesar de a Lei 5.709/71 não vedar a constituição de hipoteca nem a alienação fiduciária de imóveis rurais para estrangeiros, havia controvérsia acerca de tais possibilidades, principalmente em relação à alienação fiduciária, o que gerava um cenário de grande insegurança jurídica para os investidores estrangeiros. No caso da alienação fiduciária, por exemplo, havia quem entendesse que ela simplesmente não poderia ser aperfeiçoada, pois a propriedade rural, ainda que resolúvel, não poderia ser transferida para estrangeiros, sem a observância dos requisitos da Lei 5.709/71. Outros entendiam que a alienação fiduciária poderia ser constituída, mas, em caso de inadimplemento, a propriedade não poderia ser consolidada em favor do estrangeiro.

A Lei 13.986/20 acaba com essa insegurança jurídica, pois inclui o inciso II no art. 1º, §2º, da Lei 5.709/71, que afasta da incidência da lei “hipóteses de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica, nacional ou estrangeira”.

Além disso, foi incluído no mesmo dispositivo o inciso III, que afasta da incidência da lei “casos de recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica, nacional ou estrangeira, ou pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que residam ou tenham sede no exterior, por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma”.

Esse dispositivo é relevantíssimo, pois abre a possibilidade de pessoas jurídicas estrangeiras, ou pessoas jurídicas brasileiras equiparadas a estrangeiros, se tornarem proprietários de imóveis rurais sem a observância das restrições da Lei 5.709/71. Em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, por exemplo, o estrangeiro poderá consolidar a propriedade do imóvel rural em seu nome, depois de obedecidos os trâmites legais previstos na Lei 9.514/97.

Outra possibilidade aberta pela lei é a de uma pessoa jurídica estrangeira fazer um empréstimo e receber do devedor, como dação em pagamento, um imóvel rural.

Vale ainda destacar que a Lei nº 6.634/79 também foi modificada para possibilitar tanto a constituição de garantias reais, como o recebimento de imóveis em liquidação de transações, para imóveis rurais localizados em faixas de fronteira.

Além das alterações acima expostas, muitos outros dispositivos legais foram aperfeiçoados, de forma a conferir mais transparência, agilidade e segurança jurídica no financiamento privado da cadeia agroindustrial.

Permanecemos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas e/ou debater oportunidades de aplicação dos novos dispositivos legais em operações de crédito da cadeia agroindustrial.

Confira a íntegra da nova lei clicando [aqui](#).

Conheça a equipe: www.soutocorrea.com

Contate-nos: contato@soutocorrea.com

© Souto Correa Advogados 2020 | Todos os direitos reservados