



MPV 675
00159

CONGRESSO NACIONAL
APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

ETIQUETA

DATA	MEDIDA PROVISÓRIA 675 de 2015				
AUTOR Deputado PAES LANDIM				Nº PRONTUÁRIO	
TIPO 1 () SUPRESSIVA 2 () SUBSTITUTIVA 3 (x) MODIFICATIVA 4 () ADITIVA 5 () SUBSTITUTIVO GLOBAL					
PÁGINA	ARTIGO	PARÁGRAFO	INCISO	ALÍNEA	
<p>Acresça-se o seguinte artigo onde couber:</p> <p>“Art. X O § 2º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, passa a vigorar com a seguinte redação:</p> <p>§ 2º - As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º, bem como, em qualquer caso, às hipóteses de constituição de direito real de garantia em favor de instituição financeira, bem como a de recebimento de imóvel em liquidação de empréstimo de que trata o inciso II do art. 35, da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964. ” (NR)</p> <p style="text-align: center;">JUSTIFICATIVA</p> <p>A Lei nº 5.709/1971, que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país, estabelece restrições quanto ao tamanho do bem que pode ser de propriedade de pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. O disposto nessa Lei é anterior à Constituição Federal, que estipula isonomia de tratamento entre instituições financeiras de capital nacional e as de capital estrangeiro, bem como à disciplina legal da alienação fiduciária, dada pelo Código Civil de 2002.</p> <p>Sob alegação do respeito ao disposto na Lei nº 5.709/1971, alguns cartórios resistem a registrar imóveis com garantias em que constam como credora instituição financeira nacional de capital estrangeiro. O Parecer da Advocacia-Geral da União AGU/LA-04 esclareceu que o §1º do art. 1º da Lei 5.709/1971 não foi recepcionado pela Constituição Federal, com base na interpretação dos artigos 171 e 190 da Constituição Federal e no entendimento de que as empresas brasileiras de capital estrangeiro não estariam sujeitas às restrições aplicáveis a pessoas jurídicas estrangeiras.</p>					



CD/15488.11534-46

Tal entendimento foi ratificado novamente pela AGU no Parecer GQ 181/1998, emitido em razão da promulgação da Emenda à Constituição nº 6/1998 e da revogação do artigo 171 da Constituição. Em 2008, a Advocacia Geral da União emitiu o Parecer CGU/AGU 01/2008, que alterou seu entendimento a respeito da aquisição de imóveis rurais por sociedades brasileiras controladas por estrangeiros. De acordo com esse parecer, as empresas brasileiras que tenham maioria estrangeira do capital estão sujeitas às restrições previstas na Lei nº 5.709/1971. Por outro lado, o Parecer não trata das operações realizadas por instituições financeiras de capital estrangeiro.

Pareceres da AGU não possuem caráter vinculante para os tabelionatos de notas e registros de imóveis, havendo risco de tais órgãos aplicarem entendimentos distintos. Por essa razão, em julho de 2010, a Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça determinou que os tabelionatos de notas e os registros de imóveis passassem a observar integralmente o regime da Lei nº 5.709/1971, sob pena de responsabilidade.

A Lei nº 13.097 /2015 introduziu importante inovação ao permitir o recebimento de bens imóveis situados em faixa de fronteira por instituições financeiras de capital estrangeiro.

A insegurança jurídica que envolve imóveis rurais também dificulta a prática bancária de obtenção de boas garantias às operações financeiras, que colabora para a higidez do sistema como um todo e a diminuição do spread bancário. Aliás, essa recusa não encontra respaldo no tratamento apropriado dos dispositivos legais atualmente em vigor que versam sobre a regulação do setor financeiro e sobre garantias, como propriedade fiduciária e a hipoteca.

A Lei nº 4.595/1964, que regula o Sistema Financeiro Nacional, é clara ao estabelecer, em seu art. 35, que é vedada 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, caso em que deverão vendê-los dentro do prazo de um ano, a contar do recebimento, prorrogável até duas vezes, a critério do Banco Central.

Além disso, o Código Civil veda o pacto comissório na alienação fiduciária, isto é, o credor não pode ficar com o bem que lhe foi dado em garantia. A propriedade inerente à alienação fiduciária em garantia é resolúvel, estando limitada ao exercício do direito de garantia. Por isso, em nenhuma hipótese a instituição financeira poderá ter a propriedade do imóvel em sua plenitude. Estabelece o art. 1.365 do Código Civil que “É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento”.

Da mesma forma, o art. 27 da Lei nº 9.514/1997, que trata da alienação fiduciária em bens imóveis, ao prescrever o procedimento para a excussão da garantia, estabelece que “uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel”. O mesmo ocorre com a hipoteca. Diz o art. 1428 do CC que “É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento”.

Assinatura