



SENADO FEDERAL

PARECER (SF) Nº 79, DE 2017

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o processo Projeto de Lei do Senado nº447, de 2015, do Senador José Medeiros, que Altera a Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965, para vedar a exigência, por parte das instituições financeiras operadoras do crédito rural, de garantias reais em valores superiores a cento e trinta por cento do crédito concedido.

PRESIDENTE: Senador Tasso Jereissati

RELATOR: Senador Otto Alencar

05 de Setembro de 2017



PARECER Nº , DE 2017

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 447, de 2015, do Senador José Medeiros, que *altera a Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965, para vedar a exigência, por parte das instituições financeiras operadoras do crédito rural, de garantias reais em valores superiores a cento e trinta por cento do crédito concedido.*

RELATOR: Senador **OTTO ALENCAR**

I – RELATÓRIO

Em exame na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE) o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 447, de 2015, de iniciativa do Senador JOSÉ MEDEIROS, que objetiva *alterar a Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965, para vedar a exigência, por parte das instituições financeiras operadoras do crédito rural, de garantias reais em valores superiores a cento e trinta por cento do crédito concedido.*

Essencialmente, a matéria altera o art. 26 da Lei nº 4.829, de 1965, para vedar ao agente financeiro condicionar a contratação do crédito rural à constituição de garantias reais em valor superior a cento e trinta por cento do crédito concedido, e, no caso de execução, a parcela do produto da alienação do bem dado em garantia que caberá ao credor limitar-se-á a cento e trinta por cento do valor principal do crédito rural originariamente contratado, atualizado monetariamente segundo índices oficiais regularmente estabelecidos.



A Proposição foi distribuída inicialmente à Comissão de Agricultura e Reforma Agrária (CRA), em decisão terminativa. No entanto, com a aprovação do Requerimento nº 1.037, de 2015, do Senador DAVI ALCOLUMBRE, a matéria foi redistribuída, para ser também apreciada pela CAE.

Não foram apresentadas emendas à Proposta.

II – ANÁLISE

Compete à CAE opinar sobre os aspectos econômicos e financeiros da presente matéria, em conformidade com os termos do inciso I do art. 99 do Regimento Interno do Senado Federal (RISF).

Uma vez que não se trata de decisão terminativa sobre a matéria, esta Comissão não examinará os aspectos formais de constitucionalidade, juridicidade, regimentalidade e técnica legislativa da proposição, tópicos que serão apreciados oportunamente pela Comissão de Agricultura e Reforma Agrária.

Quanto ao mérito, o Autor da Proposição justifica que *as garantias constituídas em operações de crédito, especialmente as de crédito rural, devem guardar a necessária correlação entre o valor do crédito concedido e o valor da garantia oferecida, de modo a harmonizar o interesse legítimo do mutuante com as possibilidades do mutuário e o objetivo de fomento agropecuário do crédito rural.*

Com a finalidade de assegurar a *necessária correlação entre o valor do crédito concedido e o valor da garantia oferecida*, o PLS nº 447, de 2015, acresce os §§ 1º e 2º ao art. 26 da Lei nº 4.829, de 5 de novembro



de 1965, para, nas palavras do Autor, *vedar a exigência de garantias reais em valores que excedam significativamente o valor do crédito concedido pelas instituições financeiras aos produtores rurais, de forma a coibir abusos por parte dos mutuantes que, por vezes, chegam a exigir a constituição de garantias reais em valores que atingem 200%, ou mais, em relação ao crédito concedido.*

A Proposição estabelece o limite de 130% do valor do crédito como parâmetro de exigência de garantias por parte do agente financeiro concedente de crédito rural e, para desestimular a subavaliação das garantias reais oferecidas, a norma impõe que, em caso de execução de bem oferecido em garantia, a parcela do produto da alienação a ser destinada ao credor não poderá ser superior a 130% do valor original do crédito contratado, devidamente corrigido.

Destaca-se no mérito da Proposição o intuito de oferecer proteção do mutuário de crédito rural em sua relação contratual com o agente financeiro. Entretanto, cabe ponderar sobre a eficácia da norma.

A garantia real mais corriqueiramente utilizada nas operações de investimento é a hipoteca do imóvel rural a que se destina o financiamento. Nesse caso, a norma pretendida tenderia a ser aplicada de forma mais abrangente.

Observa-se, contudo, que o valor do imóvel rural oferecido em garantia é, na maioria dos casos, muito superior aos investimentos realizados pelo produtor com vistas à modernização da exploração agropecuária. Decorre deste fato o descasamento entre o valor do imóvel e o valor do financiamento pretendido. Assim, na impossibilidade de fracionar a hipoteca – dado que a hipoteca é indivisível e grava o imóvel na sua totalidade –, a



Proposição reduziria drasticamente a liberdade contratual do mutuário cujo único bem possível de apresentação em garantia real é a propriedade rural.

Como bem observa o Autor, o art. 421 do Código Civil estabelece que a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato. Adicionalmente, o Manual do Crédito Rural (MCR) do Banco Central do Brasil institui que *a escolha das garantias é de livre convenção entre o financiado e o financiador, que devem ajustá-las de acordo com a natureza e o prazo do crédito, observada a legislação própria de cada tipo.*

Na prática, o valor do imóvel oferecido em garantia não respeita qualquer proporção pré-estabelecida com o valor do financiamento obtido pelo proprietário, menos em razão da prudência exagerada do credor do que da indivisibilidade da hipoteca.

A proporção de 130% não é inviável por ser o número arbitrário que parece, mas porque dificultará a concessão do crédito ao estabelecer uma relação impossível de se obter nas situações reais. O valor da garantia real só obedecerá qualquer proporção pré-estabelecida com o valor financiado por obra do acaso. Para a maioria das negociações, a insegurança jurídica gerada dificultará a tomada de decisão de mutuantes e mutuários, diante da impossibilidade do fracionamento da hipoteca, exceção estabelecida pelo art. 1488 do novo Código Civil apenas para a situação em que o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, quando se admite que o ônus poderá ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito.



Evidentemente, a exceção estabelecida pelo novo código civil não contempla os imóveis rurais objetos da Proposição em exame, razão da expectativa de baixa eficácia das disposições propostas tendo em vista o risco de dificultar a operacionalização do crédito rural pela ampliação da insegurança jurídica dos contratos nas situações em que o valor do imóvel dado em garantia extrapolar o valor do empréstimo.

Adicionalmente, entendemos que a medida proposta eleva o custo das operações pela necessidade de avaliação criteriosa dos preços dos bens oferecidos em garantia, que, sendo dinâmicos, pela natureza dos mercados, passarão a demandar reavaliações periódicas e até perícias para aferir a adequação do valor real do imóvel ao valor do financiamento. A consequente elevação dos custos para mutuários e credores não contribui para o aperfeiçoamento dos processos de operacionalização do crédito rural.

III – VOTO

Pelo exposto, votamos pela **rejeição** do Projeto de Lei do Senado nº 447, de 2015.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator





Relatório de Registro de Presença
CAE, 05/09/2017 às 10h - 32ª, Ordinária
Comissão de Assuntos Econômicos

PMDB			
TITULARES		SUPLENTE	
KÁTIA ABREU		1. EDUARDO BRAGA	
ROBERTO REQUIÃO	PRESENTE	2. ROMERO JUCÁ	PRESENTE
GARIBALDI ALVES FILHO	PRESENTE	3. ELMANO FÉRRER	PRESENTE
RAIMUNDO LIRA		4. WALDEMIR MOKA	PRESENTE
SIMONE TEBET	PRESENTE	5. VAGO	
VALDIR RAUPP	PRESENTE	6. VAGO	

Bloco Parlamentar da Resistência Democrática (PDT, PT)			
TITULARES		SUPLENTE	
GLEISI HOFFMANN		1. ÂNGELA PORTELA	
HUMBERTO COSTA		2. FÁTIMA BEZERRA	PRESENTE
JORGE VIANA	PRESENTE	3. PAULO PAIM	
JOSÉ PIMENTEL	PRESENTE	4. REGINA SOUSA	
LINDBERGH FARIAS	PRESENTE	5. PAULO ROCHA	
ACIR GURGACZ	PRESENTE	6. RANDOLFE RODRIGUES	

Bloco Social Democrata (PSDB, PV, DEM)			
TITULARES		SUPLENTE	
TASSO JEREISSATI	PRESENTE	1. ATÁIDES OLIVEIRA	PRESENTE
RICARDO FERRAÇO	PRESENTE	2. DALIRIO BEBER	
JOSÉ SERRA		3. FLEXA RIBEIRO	PRESENTE
RONALDO CAIADO	PRESENTE	4. DAVI ALCOLUMBRE	
JOSÉ AGRIPINO		5. MARIA DO CARMO ALVES	PRESENTE

Bloco Parlamentar Democracia Progressista (PP, PSD)			
TITULARES		SUPLENTE	
OTTO ALENCAR	PRESENTE	1. SÉRGIO PETECÃO	
OMAR AZIZ	PRESENTE	2. JOSÉ MEDEIROS	PRESENTE
CIRO NOGUEIRA		3. BENEDITO DE LIRA	

Bloco Parlamentar Socialismo e Democracia (PPS, PSB, PCdoB, REDE)			
TITULARES		SUPLENTE	
FERNANDO BEZERRA COELHO	PRESENTE	1. ROBERTO ROCHA	PRESENTE
LÍDICE DA MATA	PRESENTE	2. CRISTOVAM BUARQUE	
VANESSA GRAZZIOTIN		3. LÚCIA VÂNIA	

Bloco Moderador (PTB, PSC, PRB, PR, PTC)			
TITULARES		SUPLENTE	
WELLINGTON FAGUNDES	PRESENTE	1. PEDRO CHAVES	PRESENTE
ARMANDO MONTEIRO	PRESENTE	2. VAGO	
TELMÁRIO MOTA	PRESENTE	3. CIDINHO SANTOS	PRESENTE

Não Membros Presentes



Relatório de Registro de Presença

Não Membros Presentes

VICENTINHO ALVES

DÁRIO BERGER

HÉLIO JOSÉ

DECISÃO DA COMISSÃO

(PLS 447/2015)

A COMISSÃO APROVA O RELATÓRIO, QUE PASSA A CONSTITUIR O PARECER DA CAE, CONTRÁRIO AO PROJETO.

05 de Setembro de 2017

Senador TASSO JEREISSATI

Presidente da Comissão de Assuntos Econômicos