

BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1992 — N. 176

AS CÉDULAS DE CRÉDITO E O REGISTRO DE IMÓVEIS

I — CÉDULAS DE CRÉDITO RURAL ESPÉCIES

CONCEITO

As cédulas de crédito rural são títulos de crédito emitidos para obtenção de financiamento rural¹ concedido pelos *órgãos integrantes do sistema nacional de crédito rural*². São transmissíveis por endosso e seu objeto é promessa de pagamento em dinheiro.

As cédulas rurais com garantia real não se subordinam à anterior constituição de penhor ou hipoteca³. O direito real de garantia surge no momento do registro no Cartório de Registro de Imóveis. Nesse sentido, trata-se, assim como as cédulas de crédito industrial⁴, de títulos de crédito **originários**, contrariamente ao que ocorre com as cédulas hipotecárias emitidas como meros instrumentos de representação de créditos hipotecários⁵, que são títulos **derivados**, pois dependem de prévia existência de hipoteca⁶.

Há quatro espécies de cédula de crédito rural: a) cédula rural pignoratícia, garantida por bens móveis; b) cédula rural hipotecária, vinculada a bens imóveis, que, não obstante a finalidade rural do financiamento, podem ser urbanos⁷; c) cédula rural pignoratícia e hipotecária, cujo gravame recai sobre bens móveis e imóveis; e d) nota de crédito rural, sem garantia real, mas que tem privilégio especial sobre os bens discriminados no art. 1.563 do Código Civil.

Normalmente, as *pertenças* devem ser expressamente mencionadas no título para que se compreendam no objeto da hipoteca. De maneira diversa, nas hipotecas constituídas por cédula de crédito rural os maquinismos, instalações e benfeitorias são abrangidos pela garantia, ainda que acrescidos aos imóveis na vigência da cédula⁸.

1. As operações de captura e transformação de pescado também são consideradas atividades agropecuárias para efeito de financiamento rural, conforme o art. 18, par. único, do Decreto-Lei 221/67 (*Lex* 1967/482 e 1969/403).

2. O art. 7º da Lei 4.829/65 (*Lex* 1965/1.576 e 1.758) estabelece quais são os órgãos que integram o sistema nacional de crédito rural (incisos I a IV) e lhe são vinculados (par. 1º, I) ou auxiliares (par. 1º, II).

3. A Lei 492/37 (*Lex* 1937/195; *RT* 110/400) dispunha acerca de *cédula rural pignoratícia* em seus arts. 15 a 19. Após a transcrição da escritura de penhor rural podia o Oficial do Registro Imobiliário expedir a cédula, desde que assim lhe solicitasse o credor. Tais disposições foram ab-rogadas pela Lei 3.253/57 (*Lex* 1957/552 e 642; *RT* 265/897 e 267/843), por sua vez revogada pelo Decreto-Lei 167/67 (nesse sentido: THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código Civil e Legislação Civil em Vigor*, 10a. ed., Rev. dos Tribunais, São Paulo, 1991, pp. 548 e 553; VALMIR PONTES, *Registro de Imóveis*, Saraiva, São Paulo, 1982, p.

21). Contrariamente, TUPINAMBÁ MIGUEL CASTRO DO NASCIMENTO entende que essa espécie de cédula continua a existir mesmo após o advento do Decreto-Lei 167/67, havendo, presentemente, duas espécies de cédula rural pignoratícia: uma, prevista na Lei 492/37, derivada de penhor rural anterior; outra, do Decreto-Lei 167/67, constituída através da própria cédula (*Penhor e Anticrese*, Aide, Rio de Janeiro, 1986, pp. 115/118).

4. V. art. 167, II, n. 14, da Lei 6.015/73.

5. V. art. 167, II, n. 7, da Lei 6.015/73.

6. AFRÂNIO DE CARVALHO denomina, umas, *cédulas hipotecárias incorporantes* da garantia real, rurais e industriais e, outras, *extraídas da garantia real*, que são as *cédulas hipotecárias habitacionais* (*Registro de Imóveis*, 3a. ed., Forense, Rio de Janeiro, 1982, p. 150).

7. Decreto-Lei 167/67, art. 23.

8. Decreto-Lei 167/67, arts. 21 e 22.

(Continua na página seguinte)

Os bens dados em penhor por cédula rural pignoratícia ou cédula rural hipotecária e pignoratícia continuam na posse imediata do prestador da garantia. O prestador da garantia tem, deles, a posse mediata⁹.

REGISTRO¹⁰

As **cédulas rurais hipotecárias e as cédulas rurais pignoratícias e hipotecárias** devem ser registradas nas matrículas dos imóveis onerados¹¹ e também no Livro n. 3, do Registro Auxiliar¹². Ao dizer que na matrícula será feito o registro de *cédulas de crédito rural*, o dispositivo ora em exame refere-se somente a essas duas espécies, já que as cédulas rurais pignoratícias e as notas de crédito rural, por não se vincularem a imóveis, não têm como ser registradas em matrículas.

A **cédula rural hipotecária e a cédula rural pignoratícia e hipotecária** devem conter, entre outros requisitos, a *descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário*¹³. Esses elementos do imóvel devem harmonizar-se com sua descrição na matrícula, sob pena de não se registrar as cédulas¹⁴.

Se os bens empenhados através de **cédula rural pignoratícia e hipotecária** se localizarem em imóvel situado em Circunscrição diversa daquela do imóvel hipotecado, serão efetuados registros em duas Serventias, ou seja, nos Livros n. 2, de matrículas, e n. 3, do Registro Auxiliar, do Cartório da Circunscrição do imóvel hipotecado, e no Livro n. 3 do Cartório da Circunscrição do imóvel que guarda os bens objeto do penhor¹⁵.

Faz-se o registro das **cédulas rurais pignoratícias** apenas no Livro n. 3, do Registro Auxiliar. Conquanto o legislador tenha utilizado o imóvel onde se localizam os bens empenhados para estabelecer a atribuição do Cartório em que se deva registrá-las¹⁶, tal imóvel não sofre o ônus e inexistente razão para a publicidade em sua matrícula.

9. Decreto-Lei 167/67, art. 17.

10. O Decreto 62.132/67 (Lex 1967/1.719) dispôs que o penhor e a hipoteca criados pelo Decreto-Lei 167/67 fossem registrados no Livro n. 9 do Registro de Imóveis. Essa norma foi revogada tacitamente pela vigente Lei de Registros Públicos. O Livro n. 9 não mais existe.

11. V. art. 178, II, da Lei 6.015/73.

12. Nesse sentido, RJTJESP 92/117; RDI 4/142.

13. Decreto-Lei 167/67, art. 20, V.

14. CSMSP, ap. cível 7.220-0/5, j. em 6.7.87.

15. Decreto-Lei 167/67, art. 30, alínea c.

16. Decreto-Lei 167/67, art. 30, alínea a.

17. Decreto-Lei 167/67, art. 30, alínea d e par. único.

18. Decreto-Lei 167/67, art. 36 e par. 1º.

19. Código Civil, arts. 792 e 793.

20. Como observa SÉRGIO CARLOS COVELLO, "na terminologia bancária, o *redesconto* (de *re* = novo + *desconto* = desconto que se repete) é a operação pela qual o Banco, que é *cessionario* dos títulos descontados, des-

As **notas de crédito rural** — que não têm vinculação real — são registráveis somente no Livro n. 3, do Registro Auxiliar. A Serventia competente para o ato é a da Circunscrição em que esteja situado o imóvel a cuja exploração se destina o financiamento, ou, sendo nota de crédito rural emitida por cooperativa, no Cartório do Registro de Imóveis do domicílio da emitente¹⁷.

Os endossos posteriores ao registro das cédulas de crédito rural devem ser averbados, bem como as *menções adicionais, aditivos, avisos de prorrogação e qualquer ato que promova alteração na garantia ou nas condições pactuadas*; contudo, a lei dispensou a *averbação dos pagamentos parciais e do endosso das instituições financiadoras em operações de redesconto ou caução*¹⁸.

Essa regra está de acordo com o sistema registral no que concerne à **caução**, pois, em que pese a tradição do título, o credor caucionado não é seu proprietário; age como mero depositário, não obstante os largos poderes de representação do credor caucionário que o legislador lhe conferiu¹⁹. Desse modo, o Registro de Imóveis continua a apontar como credor hipotecário quem ocupa tal condição, ou seja, o credor caucionário.

O mesmo não ocorre, entretanto, na hipótese de endosso feito em **operações de redesconto**. Na operação de redesconto — que nada mais é do que um contrato de desconto *entre instituições financeiras* — o endossante transfere ao endossatário a propriedade do título dado em redesconto²⁰. Se a norma por um lado atingiu seu objetivo de facilitar tais operações no mercado interbancário, de outro impôs ao Registro de Imóveis o sério prejuízo de violação da cadeia de titularidades do crédito hipotecário²¹.

A **nota promissória rural e a duplicata rural** não são registráveis no Registro de Imóveis por falta de previsão legal²².

EFEITOS

Enquanto na hipoteca comum o bem pode livremente ser alienado ou onerado pelo proprietário, na hipoteca constituída por cédula de crédito rural a alienação²³ ou oneração²⁴ *depende de prévia anuência*

conta-os por sua vez, junto a outro Banco, recebendo os valores correspondentes em antecipado" (Contratos Bancários), Saraiva, São Paulo, 1991, p. 292).

21. AFRÂNIO DE CARVALHO (Registro de Imóveis, Forense, 3a. ed., Rio de Janeiro, 1982, p. 320) sustenta que "esse desvio não quebra a seqüência de titularidades, mas apenas a linha de sua direção, que, acompanhando ordinariamente o livro, passa, nesse caso, a acompanhar a cédula". Entretanto, o certo é que o terceiro somente estará seguro quanto à titularidade do crédito se exigir do credor hipotecário indicado na averbação a apresentação do título.

22. Decreto-Lei 167/67, arts. 42 a 54. V. RT 530/120.

23. Decreto-Lei 167/67, arts. 59 e 63.

24. O STF considerou que "não é possível constituir-se validamente outro direito real sobre bem gravado com cédula de crédito rural inscrita, sem anuência expressa do credor" (RTJ 79/633). Do mesmo modo: RDI 11/109, 14/130, 16/48, 19-20/96. O imóvel objeto de cédula de crédito

(Continua na página seguinte)

do credor, por escrito. Cabe ao Oficial do Registro verificar se o título explicita o consentimento do credor²⁵.

O art. 69 do Decreto-Lei 167/67 prescreve que os bens objeto de penhor ou de hipoteca constituídos pela cédula de crédito rural não serão penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro empenhador ou hipotecante. Cuida-se, pois, de bens que, nos termos do art. 648 do CPC, não estão sujeitos à execução²⁶. O Supremo Tribunal Federal decidiu, em acórdão relatado pelo Min. Moreira Alves, que "por força do art. 69 do Decreto-Lei 167/67 são impenhoráveis — e, portanto, não estão sujeitos à execução (art. 648 do CPC) — os bens objeto do penhor ou de hipoteca constituídos por cédula de crédito rural devidamente registrada no Registro de Imóveis"²⁷. Mas a impenhorabilidade não é absoluta, podendo o credor renunciar a esse benefício em execução movida por terceiro contra o emitente da cédula²⁸; ademais, cede aos créditos tributários da Fazenda Pública e cessa quando se decreta a insolvência do devedor²⁹.

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo assinalou que, se há registro de cédula rural hipotecária e mesmo assim se fez penhora do imóvel esta é nula³⁰, devendo o Oficial do Registro de Imóveis recusar-se ao cumprimento do mandado³¹. Em que pese esse entendimento, é forçoso observar que o mandado, nessa hipótese, expressa a vontade do Estado em sua função **jurisdicional**, o que o deixa fora dos limites da autoridade administrativa julgadora do acesso ao Registro de Imóveis.

O benefício da impenhorabilidade dos bens dados em garantia por cédula de crédito rural atinge exclusivamente os órgãos do Sistema Nacional de Crédito Rural³². Assim, se o título for negociado fora desse restrito círculo, transmitem-se o crédito e a garantia real, mas não os privilégios instituídos *intuitu personae* às pessoas nele compreendidas³³.

EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO RURAL

A cédula de crédito rural é emitida pelo devedor, com os requisitos, conforme a espécie, contidos

to rural não pode ser compromissado à venda (RJTJESP 81/462); o registro é inviável sem a anuência do credor hipotecário (RDI 11/129).

25. CSMSP, ap. cível 1.213-0, j. em 4.10.82.

26. HUMBERTO THEODORO JÚNIOR observa que "o Decreto-Lei 167, que é lei especial, não foi revogado pelo Código, de maneira que suas normas, que, aliás, não conflitam com as da nova codificação, subsistem em vigor" (Comentários ao Código de Processo Civil, Forense, Rio de Janeiro, 1978, vol. IV, p. 355).

27. RTJ 90/1.053. Assim, também no STF: RTJ 80/630, 105/411 e 428, 114/1.212 e 119/819. Ainda no mesmo sentido: RT 451/140, 493/115, 493/117, 575/257 e 591/206; JTACSP-Lex 20/36, 37/47, 69/151, 90/163 e 103/172; RDI 8/96, 10/98, 12/88, 15/81 e 103). O 1º TAC de São Paulo decidiu ser possível penhora de imóvel hipotecado por cédula de crédito rural, na hipótese de se cuidar de execução movida por outro credor hipotecário, devendo a questão resolver-se pela prioridade; o acórdão não diz, mas, diante dos arts. 59 e 63 do Decreto-Lei 167/67, pre-

nos arts. 14, 20, 25 ou 27 do Decreto-Lei 167/67. O original de cada cédula deve ser apresentado com cópia idêntica com a declaração impressa "Via não negociável", em linhas paralelas transversais. Cada grupo de 200 cédulas será encadernado na ordem cronológica de seu arquivamento, em livro que o Cartório apresentará ao Juiz Corregedor, no prazo de 15 dias da completção do grupo³⁴.

A cédula deve especializar o imóvel, caracterizando-o com suas dimensões, confrontações e benfeitorias, com indicação do respectivo registro imobiliário³⁵.

Já se julgou que, "como a cédula equivale à escritura, para fins de registro imobiliário, se ela contiver o valor da avaliação dos bens oferecidos em garantia, dispensada estará a avaliação judicial, por força do art. 818 do CC"³⁶. Assinale-se, contudo, que esse dispositivo "provém de legislação antiga e não comporta interpretação literal", pois "de há muito a degeneração monetária impõe a atualização dos valores, sob pena de criar situações injustas, desequilibrando as relações patrimoniais", razão por que "há de se aplicar o disposto na legislação processual, avaliando-se a coisa penhorada"³⁷.

CANCELAMENTO DO REGISTRO DE CÉDULA DE CRÉDITO RURAL

O registro da cédula de crédito rural cancela-se em razão de ordem judicial ou prova de sua quitação, através de averbação no livro. A quitação pode ser passada na cédula mesmo ou instrumento particular³⁸; nesse último caso exige-se reconhecimento de firma do quitante³⁹.

II — CÉDULAS DE CRÉDITO INDUSTRIAL

CONCEITO

A cédula de crédito industrial é título de crédito emitido por pessoa física ou jurídica que se dedique à atividade industrial em garantia de financiamento concedido por instituição financeira. Trata-se de promessa de pagamento em dinheiro, com garantia real cedularmente constituída, transmissível por endosso.

sume-se que se tratava de hipoteca constituída com a prévia anuência do credor cedular (JTACSP-Lex 37/99).

28. RT 668/110.

29. V. sobre a hipótese análoga da cédula de crédito industrial, nota abaixo *Impenhorabilidade*.

30. A declaração de nulidade pode "ser pleiteada pelo próprio executado, através de embargos do devedor, ou por outrem, beneficiário do referido direito real por meio de embargos de terceiro" (RT 575/257).

31. Ap. cível 3.708-0, j. em 9.1.85.

32. V. nota acima, *Conceito* e nota de rodapé n. 3.

33. RT 577/140.

34. Decreto-Lei 167/67, art. 32, par. 3º.

35. Decreto-Lei 167/67, art. 20, n. V e par. 3º.

36. RT 556/136.

37. RT 543/142; no mesmo sentido RTFR 84/11.

38. Decreto-Lei 167/67, art. 32.

39. Nesse sentido, decisão da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo (DJESP 20.8.82).

(Conclui na página seguinte)

A cédula de crédito industrial não se sujeita à anterior constituição de penhor ou hipoteca; cuida-se, nesse sentido, de garantia originária, que emerge no momento do registro imobiliário.

GARANTIAS

A cédula de crédito industrial pode ser garantida por penhor censual, alienação fiduciária ou hipoteca censual.

Os bens objeto de penhor censual industrial continuam na posse imediata do prestador da garantia, respondendo por sua guarda e conservação⁴⁰. As *pertenças*, ainda que não mencionadas na cédula, integram a hipoteca⁴¹.

REGISTRO

As cédulas de crédito industrial são registradas no Livro n. 3, do Registro Auxiliar⁴², e, tratando-se de cédula com garantia hipotecária, também na matrícula do imóvel onerado.

Os endossos posteriores ao registro das cédulas, bem como as *menções adicionais, aditivos e qualquer outro ato que promova alteração na garantia ou nas condições pactuadas devem ser objeto de averbação*⁴³.

A Serventia competente é a da Circunscrição do local de situação dos bens garantidos.

40. Decreto-Lei 413/69, art. 28.

41. Decreto-Lei 413/69, arts. 24 e 25.

42. V. art. 178, II, da Lei 6.015/73.

43. Sobre endosso das instituições financeiras em operações de redescuento ou caução, pode-se repetir o que se disse acima a respeito das cédulas de crédito rural, na nota *Registro*.

44. É interessante observar que a nota de crédito rural e a nota de crédito industrial não têm vinculação real. Contudo, enquanto esta não é registrada no Registro de Imóveis (Decreto-Lei 413/69, art. 18), aquela depende

A nota de crédito industrial não tem acesso ao Registro de Imóveis⁴⁴.

ALIENABILIDADE

O bem objeto de garantia constituída por cédula de crédito industrial não pode ser alienado pelo proprietário sem a anuência do devedor⁴⁵.

IMPENHORABILIDADE

Os bens objeto de cédula de crédito industrial não podem ser penhorados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro prestante da garantia real⁴⁶. A impenhorabilidade não é absoluta; respondem pelo pagamento do crédito tributário da Fazenda Pública⁴⁷ e cessa quando se decreta a insolvência do devedor⁴⁸.

III — CÉDULAS DE CRÉDITO COMERCIAL E CÉDULAS DE CRÉDITO À EXPORTAÇÃO

Os dispositivos acerca da cédula de crédito industrial empregam-se às cédulas de crédito comercial e às notas de crédito comercial⁴⁹ e às cédulas de crédito à exportação e às notas de crédito à exportação⁵⁰.

JOSÉ ROBERTO FERREIRA GOUVÊA

1º Curador de Registros Públicos da Capital

do registro (V. nota acima sobre *Registro de Cédula de Crédito Rural*).

45. RT 593/113.

46. Decreto-Lei 413/69, art. 57. V. sobre a hipótese análoga da cédula de crédito rural, nota acima *Efeitos*.

47. RTJ 80/628 e 81/440; RJTJSP 86/265, 87/271 e 89/201; JTACSP-Lex 73/205.

48. JTACSP-Lex 73/205.

49. Conf. Lei 6.840/80 (Lex 1980/648).

50. Títulos criados pela Lei 6.313/75 (Lex 1975/798).

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos autores.



**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Edson de Oliveira Andrade (SP); 1º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademair Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS); **Conselho Deliberativo:** Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João

Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néelson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adilson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Délcio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal:** Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Délcio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética:** Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética:** Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1992 — N. 176

Diretor responsável: Ítalo Conti Júnior
Redação: Ademair Fioraneli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n. 7.797
— SJPEP n. 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I
— 12º andar — conj. 1.201/1.202
— CEP 01311 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906
FAX 0112846958