



# CÊDULAS DE CRÉDITO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Tiago Machado Burtet

1ª edição

Coordenação:

Francisco José Rezende dos Santos  
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto  
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

9



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

**TIAGO MACHADO BURTET**

**Coordenação**

Francisco José Rezende dos Santos  
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto  
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

# CÊDULAS DE CRÉDITO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

**São Paulo**  
**IRIB**  
**2016**

Qualquer parte desta publicação poderá ser reproduzida, desde que citada a fonte.

Copyright © 2016. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Impresso no Brasil.

**Autoria:**

Tiago Machado Burtet

**Coordenação:**

Francisco José Rezende dos Santos

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

**Coordenação editorial:**

Andréa Vieira

Juliana Affe

**Revisão:**

Cláudia Leal Viana

**Impressão e acabamento:**

Kaco Gráfica

**Edição de arte:**

Arte Grafia Comunicação

Ficha Catalográfica

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB

Cédulas de Crédito no Registro de Imóveis

São Paulo: IRIB, 2016

56 p.

ISBN 978-85-99029-18-3

1. Órgãos registrais. 2. Competência registral. 3. Averbação. 4. Cédula de Crédito Rural. 5. Certidões Negativas de Débito – CNDs. 6. Imposto Territorial. 7. Impenhorabilidade. 8. Emolumentos. 9. Outros. *I. Título: Cédulas de Crédito no Registro de Imóveis.*

Todos os direitos reservados ao:



**Sede:** Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César

CEP: 01311-300 – São Paulo/SP

Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • [irib@irib.org.br](mailto:irib@irib.org.br)

**Representação em Brasília:** SRTVS – Quadra 701– Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515

CEP: 70340-907– Brasília/DF

Tel.: (61) 3037-4311 • [irib.brasilia@irib.org.br](mailto:irib.brasilia@irib.org.br)

[www.irib.org.br](http://www.irib.org.br)

# CÉDULAS DE CRÉDITO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Por Tiago Machado Burtet

## EXPEDIENTE

### Diretoria

**Presidente:** João Pedro Lamana Paiva (RS) • **Vice-Presidente:** Francisco Ventura de Toledo (SP) • **Secretário Geral:** Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad (SP) • **1º Secretário:** Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • **Tesoureira Geral:** Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP) • **1º Tesoureiro:** Sérgio Busso (SP) • **Diretor Social e de Eventos:** Jordan Fabrício Martins (SC) • **Diretor de Tecnologia e Informática:** Flauzilino Araújo dos Santos (SP) • **Diretor de Assuntos Agrários:** Eduardo Agostinho Arruda Augusto (SP) • **Diretor do Meio Ambiente:** Marcelo Augusto Santana de Melo (SP) • **Diretor Legislativo:** Luiz Egon Richter (RS) • **Diretor de Assistência aos Associados:** Julio Cesar Weschenfelder (RS) • **Diretor Especial de Implantação do Registro Eletrônico:** João Carlos Kloster (PR)

### Conselho Deliberativo

**Presidente do Conselho Deliberativo:** Mário Pazutti Mezzari (RS) • Sérgio Toledo de Albuquerque (AL) • José Marcelo de Castro Lima (AM) • Marivanda Conceição de Souza (BA) • Expedito William de Araújo Assunção (CE) • Luiz Gustavo Leão Ribeiro (DF) • Rubens Pimentel Filho (ES) • Kaison Neves de Freitas (GO) • Francisco José Rezende dos Santos (MG) • Alexandre Rezende Pellegrini (MS) • José de Arimatéia Barbosa (MT) • Cleomar Carneiro de Moura (PA) • Fernando Meira Trigueiro (PB) • Valdecy José Gusmão da Silva Júnior (PE) • José Augusto Alves Pinto (PR) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) • Carlos Alberto da Silva Dantas (RN) • Décio José de Lima Bueno (RO) • Sérgio Pompílio Eckert (SC) • Estelita Nunes de Oliveira (SE) • Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (SP) • Marly Conceição Bolina Newton (TO)

### Membros Natos do Conselho Deliberativo – ex-presidentes do IRIB

Jether Sottano (SP) • Ítalo Conti Júnior (PR) • Dimas Souto Pedrosa (PE) • Lincoln Bueno Alves (SP) • Sérgio Jacomino (SP) • Helvécio Duia Castello (ES) • Francisco José Rezende dos Santos (MG) • Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)

### Coordenadoria Editorial

Leonardo Brandelli (SP)

### Conselho Editorial

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • Frederico Henrique Viegas de Lima (DF) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcelo Guimarães Rodrigues (MG) • Maria do Carmo Rezende Campos Couto (SP) • Mário Pazutti Mezzari (RS) • Ridalvo Machado de Arruda (PB) • Rodrigo Azevedo Toscano de Brito (PB)

### Conselho Fiscal

Antonio Carlos Carvalhaes (SP) • Hélio Egon Ziebarth (SC) • Jorge Luis Moran (PR) • Leonardo Monçores Vieira (RJ) • Rosa Maria Veloso de Castro (MG)

### Suplentes do Conselho Fiscal

Kenia Mara Felipetto Malta Valadares (ES) • Maria Aparecida Bianchin Pacheco (MT) • Paulo de Siqueira Campos (PE) • Roberto Dias de Andrade (MG) • Tiago Machado Burtet (RS)

### Conselho de Ética

Gleci Palma Ribeiro Melo (SC) • Léa Emilia Braune Portugal (DF) • Nicolau Balbino Filho (MG)

### Suplentes do Conselho de Ética

Ademar Fioranelli (SP) • Juan Pablo Correa Gossweiter (MT) • Oly Érico da Costa Fachin (RS)

### Comissão de Assuntos Internacionais

Francisco José Rezende dos Santos (MG) • João Pedro Lamana Paiva (RS) • Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)

### Comissão do Pensamento Registral Imobiliário

Bianca Castellar de Faria (SC) • Bruno José Berti Filho (SP) • Daniela Rosário Rodrigues (SP) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) • Emanuel Costa Santos (SP) • Fábio Ribeiro dos Santos (SP) • Francisco José Rezende dos Santos (MG) • Francisco Ventura de Toledo (SP) • Helvécio Duia Castello (ES) • Henrique Ferraz de Mello (SP) • Jérverson Luís Bottega (RS) • Luciano Dias Bicalho Camargos (MG) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcos de Carvalho Balbino (MG) • Maria Aparecida Bianchin Pacheco (MT) • Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (SP) • Naila de Rezende Khuri (SP) • Priscila Corrêa Dias Mendes (SP) • Roberto Pereira (PE).

# SUMÁRIO

---

## **Apresentação**

## **Parte 1**

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Introdução .....                                                                                 | 9  |
| 2. Espécies, legislações e finalidades .....                                                        | 9  |
| 3. Sujeitos da contratação .....                                                                    | 11 |
| 4. Características .....                                                                            | 12 |
| 5. Garantias .....                                                                                  | 14 |
| 6. Requisitos .....                                                                                 | 15 |
| 7. Órgãos registrais e assentos realizáveis .....                                                   | 16 |
| 8. Competência registral .....                                                                      | 19 |
| 9. Demais atribuições do registrador .....                                                          | 20 |
| 10. Averbacões .....                                                                                | 21 |
| 11. Prazos e prorrogações da Cédula de Crédito Rural .....                                          | 22 |
| 12. Reconhecimento de firma .....                                                                   | 23 |
| 13. Certidões Negativas de Débito – CNDs .....                                                      | 23 |
| 14. Imposto Territorial Rural – ITR .....                                                           | 25 |
| 15. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR .....                                            | 25 |
| 16. Certidão Negativa de Multas Ambientais, Reserva Legal e<br>Cadastro Ambiental Rural (CAR) ..... | 26 |

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 17. Impenhorabilidade .....                                                    | 27        |
| 18. Anuência do credor para alienação ou oneração de bem gravado por cédula .. | 29        |
| 19. Problemas com garantias prestadas por terceiros .....                      | 31        |
| 20. Emolumentos .....                                                          | 33        |
| 21. Questões Correlatas .....                                                  | 33        |
| 22. Conclusão .....                                                            | 34        |
| <b>Referências Bibliográficas .....</b>                                        | <b>35</b> |
| <b>Parte 2 – Modelos de Atos Registrais .....</b>                              | <b>36</b> |
| <b>Parte 3 – Sistema de Registros de Cédulas de Crédito no</b>                 |           |
| <b>Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos .....</b>         | <b>46</b> |

# APRESENTAÇÃO

---

## \*Resumo

Após constatar a existência de algumas dúvidas e divergências entre registradores, tanto imobiliários quanto de títulos e documentos, acerca de aspectos registrares envolvendo as Cédulas de Crédito e a Cédula de Produto Rural, foi desenvolvido um estudo com o escopo de sistematizar e consolidar a aplicação das legislações pertinentes a estes importantes instrumentos de concessão de crédito e de obtenção de garantias reais, principalmente por meio da busca e da análise de decisões judiciais de Tribunais Estaduais e do próprio Superior Tribunal de Justiça, de modo a facilitar a qualificação destes títulos e, quiçá, alcançar uma uniformização de procedimentos.

\*Palavras-chave: Cédulas - Crédito - Garantia - Registro - Imóvel.



# PARTE 1

## 1. Introdução

Este trabalho tem a intenção de facilitar a qualificação do registrador imobiliário e do registrador de títulos e documentos quando do exame de Cédulas de Crédito e de Cédulas de Produto Rural apresentadas para registro, por meio da tentativa de sistematização das legislações e de decisões judiciais correlatas, procurando esclarecer algumas dúvidas e divergências existentes, e, quiçá, de uniformização de procedimentos.

## 2. Espécies, legislações e finalidades

No ordenamento jurídico pátrio, existem diversas espécies de cédulas, regidas por normas distintas. Logo, enquanto não houver a consolidação destas legislações, o que seria recomendável, o registrador deverá estar preparado, conhecendo todas elas e suas minúcias.

As normas especiais que tratam das Cédulas de Crédito são as seguintes:

1. Cédula Rural Pignoratícia (CRP) – Decreto-lei nº 167/1967;
2. Cédula Rural Hipotecária (CRH) – Decreto-lei nº 167/1967;
3. Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária (CRPH) – Decreto-lei nº 167/1967;
4. Cédula de Crédito Industrial (CCInd.) – Decreto-lei nº 413/1969;
5. Cédula de Crédito à Exportação (CCE) – Lei nº 6.313/1975 e Decreto-lei nº 413/1969;
6. Cédula de Crédito Comercial (CCC) – Lei nº 6.840/1980 e Decreto-lei nº 413/1969;
7. Cédula de Produto Rural (CPR) – Lei nº 8.929/1994;
8. Cédula de Crédito Imobiliário (CCImob.) – Lei nº 10.931/2004;
9. Cédula de Crédito Bancário (CCB) – Lei nº 10.931/2004.

Fundamentalmente, as Cédulas de Crédito e a CPR têm por objetivo incentivar o financiamento dos principais setores que movimentam a economia. Quando o governo quer incentivar o crédito rural, lança uma linha de crédito que chegará ao produtor rural e ao registrador, via Cédula de Crédito Rural, e assim sucessivamente. Tais instrumentos materializam a concessão de crédito àqueles que pretendem empreender e, ao mesmo tempo, garantem o capital investido.

Portanto, pode ser por meio das Cédulas de Crédito que os financiadores (credores) concederão recursos para a movimentação da economia nacional, garantindo-se por meio dos institutos jurídicos adequados previstos em cada norma, como a hipoteca, o penhor ou a alienação fiduciária (vide art. 156, II, da Constituição Federal, que indica a não incidência de imposto de transmissão quando da constituição dos direitos reais de garantia). Extraí-se, daí, a relevância do estudo.

Com efeito, a finalidade da concessão de cada financiamento é de suma importância para o enquadramento nas legislações acima elencadas, não podendo o crédito conferido ser utilizado para outra destinação (arts. 2º dos Decretos-leis nº 167/1967 e 413/1969), como, por exemplo, a compra de bens que não se relacionam com o crédito disponibilizado. Não é possível a emissão de uma Cédula Rural para contemplar um empréstimo que não seja para fomentar o desenvolvimento rural.

Neste sentido:

COMERCIAL E PROCESSUAL CIVIL - EXECUÇÃO - CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL - TÍTULO DE CRÉDITO DESPIDO DO ATRIBUTO DA ABSTRAÇÃO - CAUSA DEBENDI - RELEVÂNCIA - SIMULAÇÃO - ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 102, II, e 104 DO CCB - IMPOSSIBILIDADE DE APRECIAÇÃO NA VIA DO ESPECIAL - ACÓRDÃO RECORRIDO EMBASADO NA PROVA DOS AUTOS - SÚMULA 07/STJ - INCIDÊNCIA - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL DESCONFIGURADO. I - Nas obrigações cambiais, a causa que lhes deu origem não constitui meio de defesa. Neste ponto se diferenciam os **títulos** de crédito abstratos dos causais. Nestes, a sua eficácia é nenhuma se o negócio jurídico subjacente inexistir ou for ilícito. Naqueles, esses mesmos vícios não impedem que a obrigação cartular produza seus efeitos. II - Em sendo a cédula de crédito industrial um título causal, pode o obrigado invocar como defesa, além das exceções estritamente cambiais, as fundadas em direito pessoal seu contra a outra parte, para demonstrar que a obrigação carece de causa ou que esta é viciosa. Não é exequível a cédula industrial, cujo financiamento é aplicado em finalidade diversa da

quela prevista na lei de regência. III - Inviável, *in casu*, aferir a possibilidade de ter havido simulação, se, para tanto, torna-se necessário incursionar-se pelo campo fático-probatório dos autos. IV - Não há como configurar a divergência jurisprudencial, quando o acórdão recorrido aprecia a controvérsia, trazendo a lume os elementos de prova coligidos no processo. Aplicação da Súmula 07/STJ. V - Recurso especial não conhecido (REsp nº 162.032/RS, da 3ª Turma, de 26.10.1999, DJ de 17.04.2000)

### 3. Sujeitos da contratação

No tocante aos sujeitos envolvidos na cédula, tem-se que os credores serão, obrigatoriamente, os seguintes: a) os órgãos integrantes do sistema nacional de crédito rural, para as Cédulas de Crédito Rural (art. 1º, do Decreto-lei nº 167/1967); b) as instituições financeiras, para as Cédulas de Crédito Industrial, à Exportação, Comercial e Bancário (arts. 1º do Decreto-lei nº 413/1969 e das Leis nº 6.313/1975 e 6.840/1980, e art. 26 da Lei nº 10.931/2004); c) qualquer interessado na CPR; e, d) o credor de crédito imobiliário, na CCIImob. A título demonstrativo, observa-se que não são todas as pessoas que poderão ser credoras de um crédito industrial. Por exemplo, um empresário não pode financiar outro por meio da Cédula de Crédito Industrial, mas apenas as instituições financeiras.

Já o devedor poderá ser sempre pessoa física ou jurídica (arts. 1º dos Decretos-leis nºs 167/1967 e 413/1969 e das Leis nº 6.313/1975 e 6.840/1980, art. 2º da Lei nº 8.929/1994 e art. 26 da Lei nº 10.931/2004), independentemente da natureza da cédula, mas o ramo da sua atividade deverá ter relação com o financiamento e o título emitido.

Observa-se que, via de regra, o emitente será o devedor (o credor não assina a cédula), salvo no caso da CCIImob., em que ele será o credor (art. 18, §1º, da Lei nº 10.931/2004), que emitirá a cédula para representar o seu crédito e para fazê-lo circular, semelhantemente ao que ocorre com a Cédula Hipotecária prevista no art. 10 do Decreto-lei nº 70/1966, a qual não será objeto de análise neste trabalho.

Com isso, pondera-se que a contratação por cédula é *intuitu personae*, tendo em vista que os anseios das partes devem ter *pertinência* com cada norma específica. Ressalta-se, assim, a importância da finalidade de cada espécie de financiamento.

Vale colecionar o aresto da Apelação nº 1.0702.05.257971-2/001(1), da 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, o qual, além de indicar a vinculação de determinada pessoa a um financiamento específico, ressalta a questão da finalidade acima referida, como se vê:

EMENTA: APELAÇÃO. EXECUÇÃO. CÉDULA DE PRODUTO RURAL. LEI Nº 8.929/94. EMISSÃO. EMPRESA NÃO INCLUÍDA NO ROL DO ART. 2º. ILEGITIMIDADE. DESVIO DE FINALIDADE. DESCARACTERIZAÇÃO DO TÍTULO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. A Cédula de Produto Rural - CPR -, instituída pela Lei nº 8.929/94, tem por finalidade o fomento da atividade agropecuária, e só pode ser emitida por produtores rurais, suas associações e cooperativas. A emissão de CPR por pessoa jurídica não legitimada para tanto, bem como em flagrante desvirtuamento de sua finalidade, descaracteriza a natureza jurídica do título, que perde sua executividade. Recurso conhecido e não provido.

Também, da 9ª Câmara Cível do Tribunal Mineiro, na Apelação nº 1.0702.05.257005-9(1), que segue:

EMENTA: EXECUÇÃO. CÉDULA DE PRODUTO RURAL EMITIDA POR PESSOA JURÍDICA. INOBSERVÂNCIA DO ARTIGO 2º DA LEI 8.929/94. INVALIDADE DO TÍTULO. Deve a Cédula de Produto Rural ser emitida obrigatoriamente pelo produtor rural, suas associações ou cooperativas e é válida pelo produto nela especificado e pela quantidade comprometida. É patente a ilegitimidade de J.R.F. Avestruzes Ltda. para emitir as cédulas embasadoras da presente ação, haja vista que se trata de pessoa jurídica diversa da taxativamente explicitada no art. 2º da Lei 8.929/94. Não tendo figurado como emitente da cédula uma pessoa física ou sua associação ou cooperativa, resta descumprida a exigência descrita em lei, não sendo o documento um título executivo.

#### **4. Características**

As Cédulas de Crédito Rural, Industrial, à Exportação, Comercial e Bancário representam promessa de pagamento em dinheiro, configurando, portanto, uma obrigação de solver dívida líquida e certa (obrigação de fazer). De outro lado, a CPR consagra uma promessa de entrega de produtos rurais (o credor empresta recursos ou fornece produtos, e o devedor se compromete a entregar toda ou parte da sua produção), cabendo ação de execução por quantia certa, se se tratar de CPR com liquidação financeira (art. 4º-A, §2º, da Lei nº 8.929/1994), ou ação de execução para entrega de coisa incerta, se

se tratar de CPR que não preveja a liquidação financeira (art. 15 da Lei nº 8.929/1994). Caráter diferenciado é o da CCI, pois ela representa créditos imobiliários (art. 18 e §1º da Lei nº 10.931/2004), isto é, a contratação de um financiamento de bem imóvel.

As Cédulas de Crédito Rural têm natureza civil (art. 10 do Decreto-lei nº 167/1967). O legislador considerou a contratação de crédito rural como civil, não vislumbrando nela caráter comercial, tendo em vista que o emitente e o credor não se encontram em posição de igualdade (presunção de desequilíbrio em prol do emitente).

As demais cédulas (industrial, à exportação, comercial, de produto rural e bancária), conforme arts. 10 do Decreto-lei nº 413/1969 e da Lei nº 8.929/1994, art. 3º da Lei nº 6.313/975, art. 5º da Lei nº 6.840/1980 e art. 26 da Lei nº 10.931/2004, são títulos de crédito regidos pelo direito cambial. A elas se aplicam os princípios da cartularidade e da literalidade. De consequência, vale o que está no título, que assim se considera quando observados os requisitos legais (art. 887 do Código Civil), independentemente de outras formalidades (razão da dispensa do reconhecimento de firma). Por outro lado, a não observância dos requisitos descaracterizará o título como cambial, deixando de ser uma cédula.

Com efeito, enquanto as Cédulas de Crédito Rural têm natureza civil, e as demais enfrentadas nesta exposição têm natureza de títulos cambiais, ambas têm pontos de contato que são a emissão pelos devedores e a representação de um financiamento para determinado setor da economia, o qual poderá ou não contar com garantias reais. Nestes casos, o financiamento nascerá concomitantemente com a emissão do título e com os registros competentes, seja das cédulas e/ou de suas garantias.

E isso as difere da Cédula Hipotecária (art. 10 do Decreto-Lei nº 70/1966) e da CCImob. (art. 18 da Lei nº 10.931/2004), as quais não são títulos de crédito, mas apenas representam um crédito hipotecário ou imobiliário já existente. Assim, estas se distinguem das demais, porque o direito do credor não se origina da emissão do título, mas sim de um contrato anterior.

Importa destacar uma peculiaridade das Cédulas de Crédito Rural e Bancário e da CPR, que podem ser emitidas com ou sem garantia real, o que as distingue das demais (industrial, à exportação e comercial). Todavia, como regra, o credor não dispensa a garantia real do crédito concedido.

A título de informação, temos também as Notas de Crédito Rural, Industrial, à Exportação e Comercial, as quais representam promessa de pagamento em dinheiro, só que sem garantia real, podendo apresentar garantias pessoais (fiança ou aval). Servem, basicamente, para constituir um crédito privilegiado ao credor. Distingue-se a Nota de Crédito Rural das demais pelo fato de que ela, e tão somente ela, deve ser registrada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, do Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel cuja exploração se destina o financiamento cedular (art. 30, d, do Decreto-lei nº 167/1967), ao passo que as demais não são registráveis (art. 18 do Decreto-lei nº 413/1969).

## 5. Garantias

Primeiramente, é preciso ter presente que tanto imóveis rurais como urbanos podem ser dados em garantia em qualquer espécie de cédula. Logo, hipoteca originária de Cédula de Crédito Rural não precisa ser só de imóvel rural.

Deve-se ter muito cuidado ao estudar as garantias que podem ser pactuadas nas cédulas, devendo sempre ser observada a legislação correspondente a cada espécie.

Por exemplo, as Cédulas Rurais deverão conter, necessariamente, penhor e/ou hipoteca para se enquadrar em uma das espécies de títulos de crédito rural previstos nos arts. 9º e 30 do Decreto-lei nº 167/1967. Será facultativa a pactuação de outra garantia complementar, como a alienação fiduciária, tanto de bem móvel, quanto de imóvel. Assim, no caso das Cédulas Rurais, salvo melhor juízo, a alienação fiduciária não poderá ser prestada como única garantia. Pondera-se que em alguns estados, ou conforme o respectivo Código de Normas ou jurisprudência, a alienação fiduciária não é admitida quando da concessão de crédito rural nem como garantia complementar, embora a Resolução nº 3.239/2004 do Banco Central do Brasil autorize a prática.

Diferentemente das demais espécies de cédulas, no Decreto-lei nº 167/1967 não se encontra menção alguma à alienação fiduciária; a Cédula de Crédito Rural antecede a alienação fiduciária, além do que tem que respeitar a designação própria conferida pela norma.

A alternativa, portanto, para quem concede crédito rural e pretende se garantir com uma alienação fiduciária de bem imóvel, por exemplo, pela sua praticidade frente a outras garantias, é a emissão de outra espécie de cédula, a Cédula de Crédito Bancário, conforme autoriza o art. 26 da Lei nº 10.931/2004, que assim estabelece:

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

Verifica-se, neste caso, que coincidem os requisitos sobre o credor e o devedor, atendendo tanto o art. 1º do Decreto-lei nº 167/1967, quanto o §1º, do art. 26, da Lei nº 10.931/2004, bem como é mantida a representatividade da cédula (pagamento em dinheiro).

Já as demais cédulas de crédito (industrial, à exportação, comercial, imobiliário e bancário) e a CPR poderão conter todos os tipos de garantias previstos em lei, inclusive a alienação fiduciária de bem imóvel. Isto porque se está tratando com normas e garantias de Direito Privado, sendo admitido o que não é vedado por lei. Como não fora criada restrição quanto à aplicação desta garantia, entende-se, salvo melhor juízo, que ela se afeiçoa com as demais regras sobre cédulas, exceto com o Decreto-lei nº 167/1967, o

qual não contempla a alienação fiduciária como única garantia (pode ser uma complementar à hipoteca ou ao penhor).

Portanto, o registrador de imóveis deverá ficar atento quando da conferência de cada espécie de título.

Ainda sobre garantias, os arts. 35 do Decreto-lei nº 167/1967 e do Decreto nº 413/1969 indicam a obrigação do oficial de se recusar a efetuar algum registro, se já houver registro anterior no grau de prioridade declarado na cédula. Assim, enquanto não for cancelada a hipoteca de primeiro grau, por exemplo, não poderá ser registrada uma nova cédula com menção a este mesmo grau.

Como informação complementar, a constituição da garantia se dará na própria cédula, que tem natureza particular, não incidindo a regra do art. 108 do Código Civil. Neste sentido: REsp 34278-ES e REsp 87869-ES.

## 6. Requisitos

Os requisitos que cada cédula deve apresentar para sua caracterização como cédula (art. 887 do CC) dependem da sua natureza e da sua especificidade. Aqui, o registrador deverá qualificar os títulos com os dispositivos de cada norma presente. Para a Cédula Rural Pignoratícia deverá observar o art. 14 do Decreto-lei nº 167/1967; para a Cédula Rural Hipotecária, o art. 20; para a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, o art. 25. E assim sucessivamente, em cada caso, dependendo do título apresentado e da análise preliminar sobre os sujeitos da contratação e a finalidade indicada.

Complementando, para a Cédula de Crédito Industrial, o art. 14 do Decreto-lei nº 413/1969; para as Cédulas de Crédito à Exportação e Comercial, o mesmo dispositivo. Para a Cédula de Produto Rural, o art. 3º da Lei nº 8.929/1994; para a Cédula de Crédito Imobiliário, o art. 19 da Lei nº 10.931/2004, lembrando que o IRIB já desenvolveu um modelo para uniformização de procedimentos; para a Cédula de Crédito Bancário, o art. 29 da Lei nº 10.931/2004.

No tocante aos requisitos, há peculiaridades a observar:

- a) Somente à Cédula de Crédito Bancário é facultada a pactuação da cláusula à ordem. Nas demais, ela é obrigatória.
- b) Em face da existência de regras próprias, o princípio da especialidade subjetiva, decorrente do art. 176, §1º, III, 2, “a” e “b”, pode ser abrandado. Pelas regras das cédulas, não é necessário cumular o número de identidade e o número do CPF do emitente. Não havendo esta cumulatividade, a cédula mesmo assim pode ser registrada.



- c) É relevante destacar, com referência à observância do princípio da especialidade objetiva, que a descrição dos bens poderá ser feita na própria cédula, ou em documento à parte, assinada pelo emitente e autenticada pelo credor, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância. Ainda, a descrição poderá ser até mesmo substituída pela anexação à cédula de certidão atualizada da matrícula, fazendo-se menção, na cédula, sobre tal circunstância e que o anexo é parte integrante do título.

## **7. Órgãos registrais e assentos realizáveis**

Pelos arts. 30 dos Decretos-lei nº 167/1967 e 413/1969 e pelos arts. 4º da Lei nº 6.313/1975, 5º da Lei nº 6.840/1980 e 12 da Lei nº 8.929/1994, as Cédulas de Crédito Rural, Industrial, à Exportação, Comercial e a CPR serão objetos de registros no Livro nº 3 – Registro Auxiliar do Registro de Imóveis. Aliados às normas citadas, temos ainda o art. 167, I, itens 13 e 14, e o art. 178, II, da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos – LRP).

Desta forma, quando apresentadas cédulas das espécies antes citadas, será feito tanto um registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, que se referirá ao registro da própria cédula, bem como os demais registros relativos à constituição das garantias prestadas. Por exemplo, tendo sido dado um imóvel em hipoteca numa Cédula de Crédito Rural, será procedido, em primeiro lugar, o registro da cédula no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, e, posteriormente, o registro da hipoteca no Livro nº 2 – Registro Geral.

Porém, se a garantia pactuada for o penhor, bastará o registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, não se procedendo a registro algum no Livro nº 2 – Registro Geral. É curial esclarecer que o penhor não gera registro algum no Livro 2 – Registro Geral, mas pode ensejar a realização de um ato de averbação. É o que se extrai do Código de Normas de Minas Gerais (Provimento nº 260/CGJ/2013), por meio da interpretação dos arts. 735 e 870, §2º (vide Enunciado nº 27 do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais), que permite a averbação na matrícula do imóvel indicando a localização do bem dado em penhor. Embora não seja comum, para os demais estados é facultado à parte interessada, quando apresentar requerimento expresso neste sentido, fundado no art. 167, II, 5, e no art. 246, ambos da LRP, que seja averbada na matrícula a existência de penhor incidente sobre bem móvel localizado no determinado imóvel.

É importante destacar que, na eventualidade de serem dados em hipoteca bens diversos, situados em circunscrições imobiliárias diferentes, haverá a necessidade de se realizar os registros das Cédulas Rurais, no Livro 3- Registro Auxiliar, em todos os Serviços de Registro Imobiliário [diferença entre a CPR, a qual só se registra uma única vez (art. 12, *caput*, da Lei nº 8.929/1994)], além dos registros das hipotecas. Tudo para



cumprir o que determinam os arts. 30 do Decreto-lei nº 167/1967 e do Decreto-lei nº 413/1967. Na eventualidade de se proceder apenas a um registro no Livro 3- Registro Auxiliar, ocorrendo a liberação parcial de garantia e o consequente cancelamento do registro da cédula e de uma das hipotecas, o outro registro de hipoteca persistirá sem a existência de um registro de cédula que o sustente, o que não se admite.

Já com referência à CCImob., será tão somente averbada a sua emissão no Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis. Para isso, previamente deverá ter sido registrada a garantia real. Percebe-se, portanto, que não será realizado o registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar.

Ainda no tocante à CCB, ela não será objeto de um registro próprio, prevendo o art. 42 da Lei nº 10.931/2004 que apenas a garantia precisará ser registrada para valer contra terceiros. A atenção deverá se dar para conhecer o registro competente, pois, em se tratando de garantia de bem móvel (penhor comum, penhor de direitos ou alienação fiduciária de bem móvel), o registro competente será o Registro de Títulos e Documentos (art. 127, II e IV, e art. 129, §5º, da Lei nº 6.015/1973, e arts. 1.432, 1.452 e 1.462 do Código Civil), ao passo que, se a garantia for especial (penhor rural, industrial ou mercantil) ou se referir a imóvel, o registro competente será o Ofício Predial (arts. 1.227, 1.438 e 1.448 do Código Civil).

Discussão existe com referência ao registro de cédula (industrial, à exportação, comercial ou de produto rural) contendo alienação fiduciária de bem móvel (exceto veículos, por força da segunda parte do §1º do art. 1.361 do Código Civil), se basta o registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar do Registro de Imóveis, conforme está previsto no art. 30 do Decreto-lei nº 413/1969, ou se é necessário, também, o registro no Registro de Títulos e Documentos, para atender ao que prevê o art. 129, §5º, da LRP. Entende-se que ambos os registros são necessários, para que se alcance eficácia perante terceiros, inclusive para que sejam evitadas discussões em processos judiciais sobre a constituição ou não da garantia, tendo em vista que existe dissídio jurisprudencial a respeito.

Com efeito, são citadas duas decisões divergentes do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, conforme segue:

585043144 EMENTA: EMBARGOS DE TERCEIRO. BENS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE AO EMBARGANTE, E DEPOIS PENHORADOS EM EXECUTIVO FISCAL MOVIDO PELO ESTADO CONTRA A DEVEDORA FIDUCIANTE. O REGISTRO DA CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL, ONDE CONSTA DITA ALIENAÇÃO, FEITO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS, NÃO PRODUZ VALIDADE CONTRA TERCEIROS (DL N-911/ 69 E LEI N-6015/73, ART-129, N-5). PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE DOS ATOS CARTO-

RIAS PREJUDICADO NO CASO PELA EXCEÇÃO DE MÓVEIS SEREM TRANSCRITOS NO ÁLBUM FUNDIÁRIO. O CRÉDITO DO APELANTE, MESMO HIPOTECÁRIO, NÃO PODE CONCORRER COM O FISCAL. PREVALÊNCIA DOS ARTIGOS 186 E 187 DO CTN SOBRE O ART-57 DO DL N-413/69. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. APELO IMPROVIDO. (Apelação Cível Nº 585043144, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Vellinho de Lacerda, Julgado em 24/06/1986).

586004210 EMENTA: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL. A INSCRIÇÃO DO CONTRATO FAZ-SE NO REGISTRO DE IMÓVEIS E NÃO NO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS (LEI 6840/80, ART-5 E DECRETO-LEI 413/69; ARTIGOS 19, II, E 30). MORA. TRATANDO-SE A CREDORA DE UMA AUTARQUIA, A MORA, NO CASO, COMPROVOU-SE PELA CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA, ANTECEDIDA DE NOTIFICAÇÃO DO DÉBITO POR CARTA. APELO IMPROVIDO. (Apelação Cível Nº 586004210, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Fernando Koch, Julgado em 04/03/1986).

Também, vale colecionar o aresto da Apelação nº 1.0000.04.412442-8/000(1), do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, que segue:

1.0000.04.412442-8/000(1). EMENTA: Reclamação. CÉDULA comercial com garantia fiduciária. REGISTRO no Cartório de Imóveis e de Títulos e Documentos, com cobrança de emolumentos diferentes. Decisão do Juiz que determinou o cancelamento do registro efetuado no último cartório citado. A alienação fiduciária deve ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos para valer contra terceiros. Reclamação, ademais, do usuário dos cartórios apenas contra a diferença dos emolumentos e não contra o registro no Cartório de Títulos e Documentos. Tratando-se de registros diferentes e utilizando os cartórios diferentes tabelas, não há que estranhar a diferença de valores. Recurso provido para manter o registro no Cartório de Títulos e Documentos, determinando a devolução de pequena diferença do valor cobrado em relação à tabela de custas.

Hoje esta questão parece estar pacificada no Estado de Minas Gerais, por meio do art. 358, §2º, do Provimento nº 260/CGJ/2013, que manteve o registro no Registro de Títulos e Documentos.

Por se tratar de um caso análogo, mas envolvendo o penhor cedular, o Superior Tribunal de Justiça – STJ, no REsp 197772/SP, não dispensou o assento no Registro de Títulos e Documentos.

Ainda no tocante aos assentos realizáveis, eles precisarão indicar os elementos previstos nos arts. 32 do Decreto-lei nº 167 e do Decreto-lei nº 413/1969, dependendo da espécie de cédula apresentada.

## 8. Competência registral

No tocante à competência registral para a realização dos assentos necessários, também será a espécie de cédula que regerá a atribuição do registrador.

De regra, é da competência do Registro de Títulos e Documentos a constituição da garantia de bens móveis (art. 129, §5º, da Lei nº 6.015/1973). É o caso da alienação fiduciária e do penhor comum. Todavia, há normas que outorgam ao Registro Imobiliário a constituição de garantias sobre bens móveis. Tratam-se dos casos específicos envolvendo as cédulas de crédito. Portanto, é curial compreender cada espécie de título apresentado e qual é a garantia nele pactuada.

Verifica-se que a competência do Registro de Imóveis, com referência às Cédulas de Crédito Rural, decorre do art. 30 do Decreto-lei nº 167/1967, conforme segue:

- a) a Cédula Rural Pignoratícia será registrada no Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel de localização dos bens apenhados;
- b) a Cédula Rural Hipotecária, no Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel hipotecado;
- c) a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, no Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel de localização dos bens apenhados e no da circunscrição em que esteja situado o imóvel hipotecado;
- d) a Nota de Crédito Rural, no Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado o imóvel a cuja exploração se destina o financiamento cedular. Neste caso, se a nota for emitida por cooperativa, o registro será feito no Registro de Imóveis do domicílio da emitente.

Já a competência para o registro das Cédulas de Crédito Industrial, à Exportação e Comercial é do Registro de Imóveis do local de situação dos bens objeto do penhor cedular, da alienação fiduciária, ou em que esteja localizado o imóvel hipotecado, conforme prevê o art. 30 do Decreto-lei nº 413/1969.

Diferentemente é a regra prevista para a CPR. Esta cédula deve ser registrada no Registro de Imóveis do domicílio do emitente (art. 12 da Lei nº 8.929/1994), o que a difere das outras cédulas. Ainda, de acordo com o §1º do citado dispositivo legal, em caso de hipoteca, a garantia será registrada na matrícula do imóvel hipotecado. Com efeito, o Registro de Imóveis da situação do imóvel hipotecado deverá exigir a comprovação do registro da cédula no domicílio do emitente, se ele for diverso, a fim de realizar tão somente o registro da garantia (e não de averbação, como previsto com imprecisão na lei) na matrícula do imóvel. Neste caso, não será necessário realizar um novo registro no Livro nº 3- Registro Auxiliar por falta de previsão legal (o que está previsto é o registro da cédula no Livro 3- Registro Auxiliar do domicílio do emitente, e o registro da garantia na matrícula do imóvel), o que não o impede de ser feito, a requerimento expresso da parte interessada (art. 178, VII, da Lei dos Registros Públicos). Finalmente, no caso de serem dados bens em penhor, aí sim será realizado outro registro no Livro nº 3- Registro Auxiliar, no cartório de localização dos bens empenhados.

No tocante à CCIImob., a sistemática de registros é diferente, pois, neste caso, averba-se a emissão da cédula para representar e colocar em circulação a garantia constituída (alienação fiduciária de bem imóvel ou hipoteca), similarmente ao que ocorria com a Cédula Hipotecária do Decreto-lei nº 70/1966 (não confundir com a Cédula Rural Hipotecária). Tal procedimento deve ser feito em todas as matrículas dos imóveis dados em garantia.

Já a CCB não será nem registrada, nem terá sua emissão averbada. O que será objeto de registro é apenas a garantia pactuada, a qual, dependendo da sua natureza, será procedida no Registro de Imóveis ou no Registro de Títulos e Documentos. Poderá ocorrer que sejam necessários registros em ambas as serventias registrais, no caso de mais de uma modalidade de garantia. Por exemplo, a hipoteca de um imóvel e a alienação fiduciária de equipamentos a serem adquiridos com os recursos oriundos da cédula; a hipoteca será registrada na matrícula do imóvel e a alienação fiduciária dos equipamentos no Registro de Títulos e Documentos.

## **9. Demais atribuições do registrador**

Apresentada uma cédula (rural, industrial, à exportação, comercial e de produto rural) no serviço registral imobiliário competente, o oficial tem o prazo de três dias úteis para conferi-la e registrá-la (arts. 38 dos Decretos-lei nº 167/1967 e 413/1969), devendo recusar o registro se já houver registro anterior no grau de prioridade declarado no texto da cédula (arts. 35 dos Decretos-lei nº 167/1967 e 413/1969). É interessante observar o critério de *sazonalidade* explícito no art. 876 do Provimento nº 260/CGJ/2013 do Estado

de Minas Gerais, o qual confere maior prazo (15 dias) para o registrador agir, quando o volume de serviço assim o exigir.

Aqui, ousa-se discordar do renomado doutrinador Arnaldo Rizzardo<sup>1</sup>, o qual entende que os arts. 38 dos Decretos-leis nº 167/1967 e 413/1969 foram revogados, nesta parte, pelo art. 188 da LRP. O argumento para divergir está escorado no critério da especialidade das normas que regem as cédulas.

Já para a CCI e para a Cédula de Crédito Bancário, entende-se que se aplica o art. 52 da Lei nº 10.931/2004, o qual previu um prazo diferenciado de 15 dias para o lançamento do ato registral.

Para o registro, o apresentante do título oferecerá, além da via original da cédula, outra via com a declaração “Via não negociável” (não precisa ser “em linhas paralelas transversais”, bastando a informação) para arquivamento na serventia registral. A “Via não negociável” poderá ser apresentada por cópia em impresso idêntico, a qual será conferida e autenticada pelo serviço de registro. Tal regra apenas não vale para a CCI, que será apresentada na via original para, após a realização da averbação da emissão e do registro da garantia, ser restituída ao apresentante.

## 10. Averbações

Realizados os registros necessários, quaisquer alterações posteriores, como endossos, menções adicionais, aditivos, avisos de prorrogação e qualquer ato que promova a alteração na garantia, serão averbadas, inclusive o próprio cancelamento da cédula e do gravame. Para isto, exigir-se-á ordem judicial ou prova da quitação da cédula, lançada no próprio título ou passada em documento em separado, com força probante (arts. 39 do Decreto-lei nº 167/1967 e do Decreto-lei nº 413/1969), entendido, daí, o documento com firma reconhecida, conforme se extrai da seção intitulada “Da Força Probante dos Documentos”, extraída das normas processuais (vide art. 872 do Provimento nº 260/CGJ/2013 do Estado de Minas Gerais e item 87 do Capítulo XX do Código de Normas do Estado de São Paulo). Os requisitos da quitação podem ser alcançados dos dispositivos antes citados ou do art. 320 do Código Civil.

No tocante aos aditivos, rerratificações e cancelamentos, é preciso observar os arts. 12, 13, 39, 61 e 62 do Decreto-lei nº 167/1967. Há similitude das regras previstas nos arts. 12 e 36 do Decreto-lei nº 413/1969 com as ora citadas. Portanto, esses dispositivos são os que norteiam o agir no Ofício Predial para todas as cédulas.

O art. 12 trata dos aditivos e rerratificações de um modo geral, podendo ser procedidos na própria cédula por meio de menções adicionais, o que não é comum. De regra,

<sup>1</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas: de acordo com a Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 1106

as instituições financeiras lavram aditivos, os quais precisam ser datados e assinados pelo emitente e pelo credor. Indica-se, aqui, uma diferença frente à emissão da cédula, para a qual não se exige a assinatura do credor.

Conforme o art. 62, ressalta-se que, se o aditivo tratar apenas da prorrogação de vencimento e for emitido antes do vencimento, é dispensável a assinatura do emitente, bastando apenas a do credor. Porém, a praxe mostra que o credor só emite o documento após o vencimento, o que torna a exigir a presença do emitente (devedor).

Como se está a tratar de atos de averbação decorrentes de cédulas, importa mencionar a previsão do direito de extensão apenas para as Cédulas Rurais e só no caso de haver garantia pignoratícia. A extensão ocorre quando, vigente um financiamento garantido por penhor, o mesmo credor concede outro financiamento ao mesmo devedor, oportunidade em que se aproveita o penhor vigente para garantir o segundo financiamento, e assim sucessivamente. Então, sendo os mesmos o emitente, o credor e o bem apenhado, estende-se aos financiamentos subsequentes o penhor originariamente constituído, reputando-se um só penhor com cédulas rurais distintas. Este direito de extensão será averbado no registro da cédula e penhor existente e, se passar a envolver novos bens móveis sujeitos a penhor, o que é possível, será gerado novo registro no Livro 3 – Registro Auxiliar.

## **11. Prazos e prorrogações da Cédula de Crédito Rural**

Muito se discutiu acerca dos prazos do penhor previstos tanto na redação anterior do art. 1.439, caput e §2º, do Código Civil, quanto no art. 61 e seu parágrafo único, do Decreto-lei nº 167/1967, fundado no RMS 23.006-SP. Empecilhos eram apostos para se alcançar, principalmente, os registros das Cédulas Rurais, prejudicando aqueles que precisavam dos recursos para investir neste importante setor da economia nacional.

Hoje, em face da Lei nº 12.873/2013, que alterou, entre outros, o art. 1.439 do Código Civil e o art. 61 do Decreto-lei nº 167/1967, foi dado um fim a esta discussão, possibilitando o registro da cédula, quando o prazo do penhor não exceder o da obrigação garantida.

Não se admite, porém, que o prazo do penhor ultrapasse o prazo da obrigação. Primeiro porque afronta o direito natural do (antes) devedor de não ver constrição alguma sobre seus bens, tendo cumprido sua obrigação; segundo, porque afronta disposição literal de lei, considerando-se uma tentativa de ver um gravame preservado, de natureza acessória, mesmo que a obrigação principal já esteja extinta. Não há que se falar na ultratividade da garantia real para obrigação extinta pelo adimplemento.

Neste sentido, colaciona-se o recente julgado: Apelação nº 0000344-60.2015.8.26.0614, do Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, de 9 de novembro de 2015, cuja ementa segue:

REGISTRO DE IMÓVEIS – CÉDULA RURAL PIGNORATÍ-  
CIA – PRAZO DE GARANTIA DISSOCIADO DO PRAZO DE  
VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO – IMPOSSIBILIDADE –  
PRECEDENTES DESTE CONSELHO – APELAÇÃO DES-  
PROVIDA.

## 12. Reconhecimento de firma

Quanto à necessidade ou não do reconhecimento de firma nas cédulas para a realização de registros, cabe lembrar que estes títulos são emitidos para agilizar a concessão do crédito e a circulação de riquezas; portanto, sua formalização deve ser ágil e célere, sem descuidar da observância dos requisitos necessários previstos nas normas, nas quais não se verifica a necessidade de reconhecimento de firmas.

Ademais, com exceção das Cédulas de Crédito Rural, que são títulos de crédito de natureza civil (art. 10 do Decreto-lei nº 167/1967), as demais são títulos de crédito regidos pelo direito cambial (arts. 10 do Decreto-lei nº 413/1969 e da Lei nº 8.929/1994, bem como art. 3º da Lei nº 6.313/1975 e art. 5º da Lei nº 6.840/1980); por via de consequência, a elas se aplica o princípio da informalidade, dispensando, como regra, o reconhecimento de firma.

Com efeito, se o legislador pretendesse que fosse reconhecida a firma do emitente e das demais pessoas que comparecem na cédula, o teria feito inserindo tal elemento no rol dos requisitos de cada cédula.

Outrossim, não deve o operador do Direito confundir a não exigência do reconhecimento de firma quando da emissão do título, visando aos registros das cédulas e/ou de suas garantias, com a necessidade de se exigir dito reconhecimento de firma para que seja deferida a averbação de cancelamento, ou de quitação, ou de liberação parcial de gravame etc., com arrimo no art. 39, *caput*, do Decreto-lei nº 167/1967, ou no art. 39, I, do Decreto-lei nº 413/1969.

## 13. Certidões Negativas de Débito - CNDs

Sem adentrar na discussão de se configurar ou não “sanção política” o condicionamento de apresentação de certidões fiscais para a prática de atos da vida civil, como delineado pelo Supremo Tribunal Federal nas ADI 173 e 394, para o registro de Cédulas de Crédito Rural e de CPR não se exige a apresentação de Certidões Negativas de Débito com a Receita Federal e com o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, de acordo com o art. 37 da Lei nº 4.829/1965 e com o art. 47, §6º, “b”, da Lei nº 8.212/1990.



Para o enquadramento da CPR no art. 37 da Lei nº 4.829/1965, leva-se em consideração o disposto nos arts. 2º e 3º desta lei.

Já no *caput* do art. 42 do Decreto-lei nº 413/1969 há previsão de dispensa da apresentação das certidões referidas para o registro das Cédulas de Crédito Industrial, o que se aplica, também, às Cédulas de Crédito à Exportação e Comercial. O art. 42 assim prevê:

A concessão dos financiamentos previstos neste Decreto-lei bem como a constituição de suas garantias, pelas instituições de crédito, públicas e privadas, independe da exibição de comprovante de cumprimento de obrigações fiscais, da previdência social, ou de declaração de bens e certidão negativa de multas.

A mesma lógica das normas citadas conduz à inexigibilidade de certidão para o registro de garantia decorrente de CCB. Como a CCB pode, por exemplo, envolver crédito rural, industrial, comercial, à exportação etc., e se para a concessão de tais créditos não se exige certidão negativa alguma do emitente (pessoa física), para o registro da garantia decorrente da CCB também não deve ser exigida, salvo melhor juízo, a prova de regularidade fiscal. Entretanto, se uma pessoa jurídica ou a ela equiparada estiver dando em garantia bem imóvel, deve-se exigir a prova de regularidade fiscal.

No tocante à CCI<sub>mob.</sub>, há dois momentos que precisam ser considerados. O primeiro é o registro da garantia, e o segundo está relacionado com a emissão da cédula, ensejando o ato de averbação. Para a realização da averbação da emissão da CCI<sub>mob.</sub>, não se exige certidão alguma. Todavia, se esta averbação de emissão da cédula estiver sendo realizada concomitantemente com o registro da constituição da garantia, daí pode ser que seja exigível a certidão negativa para tal fim (constituição da garantia).

Ainda sobre a dispensa de certidões, é curial lembrar uma regra específica para microempresas e empresas de pequeno porte, que dispensa a apresentação de certidões fiscais nos casos que explicita. Trata-se do art. 4º, § 1º, da Lei nº 10.522/2002, que assim prevê:

Art. 4º - A inexistência de registro no Cadin não implica reconhecimento de regularidade de situação, nem elide a apresentação dos documentos exigidos em lei, decreto ou demais atos normativos.

§ 1º - No caso de operações de crédito contratadas por instituições financeiras, no âmbito de programas oficiais de apoio à microempresa e empresa de pequeno porte, ficam as mutuárias, no caso de não estarem inscritas no Cadin, dispensadas da apresentação, inclusive aos cartórios, quando do registro dos ins-



trumentos de crédito e respectivas garantias, de quaisquer certidões exigidas em lei, decreto ou demais atos normativos, comprobatórias da quitação de quaisquer tributos e contribuições federais.

## **14. Imposto Territorial Rural - ITR**

A exigência da comprovação da regularidade do Imposto Territorial Rural – ITR está prevista nos arts. 20 e 21 da Lei nº 9.393/1996 e nos arts. 62 e 63 do Decreto nº 4.382/2002.

Via de regra, sempre que se pretender registrar uma garantia, envolvendo um bem imóvel rural, será obrigatória a comprovação do ITR, que se dará por meio da apresentação de Certidão Negativa de Débito de Imóvel Rural ou dos comprovantes de pagamento dos últimos 5 (cinco) exercícios. Se na cédula não for dado em garantia um imóvel rural, não será exigida a comprovação de regularidade.

Fica dispensada a comprovação, se a concessão do crédito rural for feita ao amparo do Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar – Pronaf (parágrafo único do art. 20 da Lei nº 9.393/1996). Também, haverá dispensa da comprovação se o imóvel possuir área inferior a 200 (duzentos) hectares e se, concomitantemente, o proprietário ou seu procurador declarar, sob as penas da lei, que inexistente débito relativo ao imóvel, referente aos últimos 5 (cinco) exercícios, ou que o débito se acha pendente de decisão administrativa ou judicial. Neste último caso, as instituições financeiras que concederem o crédito e o Registro de Imóveis deverão encaminhar dita declaração à Receita Federal para verificação da sua veracidade, conforme prevê o art. 56 da Instrução Normativa SRF nº 256/02. Recomenda-se, para evitar esta rotina, que seja materializada a certidão no site da Receita Federal do Brasil, mediante o preenchimento dos dados necessários, em especial do Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF).

## **15. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR**

Para o registro de Cédulas de Crédito Rural não se exige o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, tendo em vista o que estabelecem o art. 6º do Decreto nº 62.141/1968 e o art. 78 do próprio Decreto-lei nº 167/1967.

Porém, para todas as demais cédulas, quando for dado em garantia um bem imóvel rural, deverá ser apresentado o CCIR (art. 22, §1º, da Lei nº 4.947/1966).

## 16. Certidão Negativa de Multas Ambientais, Reserva Legal e Cadastro Ambiental Rural (CAR)

O art. 37 da Lei nº 4.771/1965 (antigo Código Florestal) previa que “Não serão transcritos ou averbados no Registro de Imóveis os atos de transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*, bem como a constituição de ônus reais, sobre imóveis da zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta lei ou em leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado”.

Outrossim, pela revogação da Lei nº 4.771/1965 pela Lei nº 12.651/2012 (art. 83), não subsiste mais norma que condiciona a realização de negócios jurídicos envolvendo imóveis rurais à apresentação da Certidão Negativa de Multas Ambientais.

De qualquer forma, o art. 37 da Lei nº 4.829/1965, posterior ao antigo Código Florestal, já excepcionava a regra supracitada, dispensando a apresentação da certidão negativa ambiental na concessão de crédito rural, bem como na constituição das suas garantias. Este artigo assim estabelece:

A concessão do crédito rural em todas as suas modalidades, bem como a constituição das suas garantias, pelas instituições de crédito, públicas e privadas, independerá da exibição de comprovante de cumprimento de obrigações fiscais ou da previdência social, ou declaração de bens ou certidão negativa de multas por infração do Código Florestal.

No mesmo sentido ocorre com a concessão de crédito industrial, à exportação e comercial, em virtude do que estabelece o art. 42 do Decreto-lei nº 413/1969.

Correto é o não condicionamento de concessão de financiamentos à apresentação de certidão negativa de multas, porque estas têm natureza penal. Desse modo, não podem ultrapassar a esfera jurídica de quem transgrediu a regra.

Diverso é o que ocorre com a Reserva Legal, que tem natureza de obrigação própria da coisa.

No tocante à Reserva Legal e ao Cadastro Ambiental Rural (CAR), é preciso traçar algumas linhas sobre o art. 18, §4º, da Lei nº 12.651/2012. A exigência de averbar a Reserva Legal como condicionante para o registro de garantias envolvendo imóveis rurais deixou de ter respaldo na lei. Entretanto, em face dos princípios da prevenção e da precaução, o CNJ, no PCA nº 0002118-22.2013.2.00.0000, confirmou a obrigatoriedade da averbação enquanto não for estabelecido o CAR. Logo, é preciso conhecer a situação de cada estado, conforme orientação das Corregedorias-Gerais de Justiça, sobre a necessidade ou não de se exigir a averbação da Reserva Legal como condicionante para a registrabilidade de ônus reais decorrentes de Cédulas de Crédito.

## 17. Impenhorabilidade

De acordo com o art. 69 do Decreto-lei nº 167/1967, com o art. 57 do Decreto-lei nº 413/1969 e com o art. 18 da Lei nº 8.929/1994, os bens dados em garantia por meio de Cédulas de Crédito Rural e Industrial, bem como em CPR, não poderão ser penhorados, arrestados ou sequestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro garantidor. A mesma regra vale para as Cédulas de Crédito à Exportação, Comercial e Bancário, com fundamento no art. 3º da Lei nº 6.313/1975, no art. 5º da Lei nº 6.840/1980 e no art. 30 da Lei nº 10.931/2004.

Atente-se, leitor, que foi incluída a CCB nas cédulas com prerrogativas especiais. Salvo melhor juízo, a lógica deve ser a mesma, a de oportunizar maior proteção e segurança ao capital emprestado, gerando, com isso, a circulação de riquezas e o desenvolvimento da economia, embora exista entendimento de que a CCB não gera tal benefício ao credor.

Entretanto, esta impenhorabilidade legal, que deve ser observada por todos, magistrados, escrivães, registradores e advogados, não é absoluta, pois, em virtude de existirem créditos privilegiados ao crédito cedular, aqueles poderão ser satisfeitos anteriormente a este, admitindo-se, portanto, o acesso de penhora, arresto e sequestro de bens que integram garantia cedular no Registro Predial.

Os casos que excepcionam a regra da impenhorabilidade por cédula são os seguintes:

- a) crédito de alimentos (ver REsp 536091-PR e REsp 451199-SP);
- b) crédito decorrente de acidente de trabalho;
- c) crédito trabalhista, pela natureza alimentar (ver REsp 55196-RJ e REsp 236553-SP);
- d) penhora realizada após o período de vigência do contrato de financiamento (REsp 131699-MG, REsp 539977-PR, REsp 451199-SP, REsp 442550-SP e REsp 303689-SP);
- e) quando houver a anuência do credor na constituição de nova garantia com o bem já onerado (REsp 532946-PR).

O mesmo vale para o crédito fiscal (ver RE 103169-SP, REsp 471899-SP, REsp 563033-SP, REsp 318883-SP, REsp 268641-SP, REsp 309853-SP, REsp 575590-RS e

REsp 672029-RS). Em que pese que a redação do art. 83 da Lei nº 11.101/2005 (que alterou a classificação dos créditos na falência) possa induzir que os créditos tributários sejam pagos após os créditos com garantia real, até o limite do valor do bem gravado, é preciso considerar que o art. 186 do Código Tributário Nacional, o qual tem *status* de lei complementar, prepondera sobre o art. 83; por via de consequência, no rol que excepciona a impenhorabilidade legal do bem que garante cédula rural deve se considerar o crédito fiscal.

É curial citar que há jurisprudência do Estado de São Paulo (Proc. CG nº 82.512/2008; Ap. Civ. 114-6/2; Processo: 000.04.002324-9 da 1ª VRPSP), no sentido de excepcionar-se a impenhorabilidade à execução de dívida originária de obrigação *propter rem*.

O problema em todos estes casos é que, na maioria das vezes, principalmente nos títulos judiciais, ao registrador não é comprovada circunstância que afaste a impenhorabilidade. O título, por si só, não indica um caso de exceção, o que gera nota de devolução e ofício/consulta ao magistrado, quando não suscitação de dúvida *ex officio* (quando o Código de Normas autoriza) sobre a possibilidade de o título acessar o Fólio Real.

Observa-se, contudo, que as regras de impenhorabilidade acima mencionadas não foram previstas para a CCImob. Com relação a esta espécie de cédula, os §§7º e 8º, do art. 18, da Lei nº 10.931/2004 estabelecem o procedimento referente à constrição judicial. Cabe lembrar que, se a garantia que ensejou a emissão da CCImob. for a alienação fiduciária de bem imóvel, não será possível penhorar, arrestar ou sequestrar o bem propriamente dito, tendo em vista que a propriedade se encontrará com o credor, o fiduciário, e não com o devedor, pois lhe faltará a disponibilidade da coisa para realizar a constrição judicial, mas apenas os direitos titulados pelo devedor fiduciante. Assim, eventual execução contra este, movida por pessoa diversa do fiduciário, não poderá ensejar a penhora do imóvel, apenas dos direitos, reitera-se. Se for apresentado um título no Registro Imobiliário neste sentido, ele deverá ser devolvido com nota explicativa informando sobre a impossibilidade de se proceder ao ato solicitado. O que poderá ser penhorado, reforça-se, serão tão somente os direitos e obrigações tituladas pelo devedor fiduciante. Outrossim, se a emissão da CCI tiver por origem uma hipoteca, a constrição judicial terá acesso ao Álbum Imobiliário.

Não se pode deixar de comentar, quando se está tratando do benefício da impenhorabilidade, que a contratação por cédula é *intuitu personae*. Desta forma, quando há a transferência do crédito por endosso a pessoa que não atenda à finalidade do financiamento, o que, embora seja incomum, é possível de ocorrer, considera-se que não se aplicam as regras da impenhorabilidade, passando a ser regida a garantia pelo direito comum.

## **18. Anuência do credor para alienação ou oneração de bem gravado por cédula**

Ao aplicar legislações especiais, verifica-se que a venda dos bens vinculados às Cédulas de Crédito Rural e Industrial depende de prévia anuência do credor, por escrito (arts. 59 do Decreto-lei nº 167/1967 e 51 do Decreto-lei nº 413/1969).

Neste sentido foi o julgamento da Apelação Cível número 000.267.476-0/00, da 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, contendo a ementa com o seguinte teor:

SUSCITAÇÃO DÚVIDA - IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA - CÉDULA DE CRÉDITO RURAL - DEC-LEI N.º 167/67 - ALIENAÇÃO - PRÉVIA ANUÊNCIA DO CREDOR. Consoante regra do art. 59, do Decreto-lei 167 de 14.02.1967, a venda dos bens apenhados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do credor, por escrito.

E da Apelação Cível nº 114-6/2, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, órgão judiciário do qual se tem conhecimento que mais aprecia matérias registras no Brasil, negando o acesso de uma penhora ao Álbum Imobiliário, por nele já constarem registradas Cédulas de Crédito Comercial e Industrial:

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Registro de penhora – Impossibilidade, diante de prévios registros de hipotecas constituídas por cédulas de crédito comercial e cédulas de crédito industrial – Inteligência do artigo 5º da Lei nº 6.840/80 e do artigo 57 do Decreto-lei nº 413/69.

Como se vê, tais regras se aplicam às Cédulas de Crédito à Exportação, Comercial e Bancário (art. 3º da Lei nº 6.313/1975, art. 5º da Lei nº 6.840/1980, e arts. 30 e 34, §2º, da Lei nº 10.931/2004).

É de se ponderar que, no tocante à Cédula de Crédito Bancário, não há regra precisa sobre a anuência do credor. Todavia, por uma interpretação sistemática, penso como acima informado, porque, se a anuência é obrigatória para alterar, retirar, deslocar ou destruir, ou alterar a destinação do bem gravado (art. 34, §2º, da Lei nº 10.931/2004), com igual razão é de se exigir a anuência para a alienação. Se a anuência é necessária para ato de importância menor, com maior ênfase ela deverá ser exigida para um ato de superior envergadura, como uma alienação. O legislador não exigiria a anuência do credor para situações de menor importância e autorizaria a

alienação do bem gravado. Se para o menor [alterar (inclusive a destinação), retirar, deslocar ou destruir o bem] exige-se a anuência, para o maior ela também parece ser imprescindível. Ademais, o art. 30 da Lei nº 10.931/2004, aplicável às CCBs, remete para a aplicação das normas *especiais* relativas às cédulas e aos gravames, nas quais se verifica a necessidade de se alcançar a autorização do credor que consta da matrícula, para que seja possível registrar novo gravame a favor de terceiro. Fundamento minha posição com respaldo na simetria de tratamento a estes títulos: por qual razão exige-se a anuência do credor em todas as cédulas, salvo na CCB? O espírito é o mesmo, oportunizar maior proteção aos credores que se utilizam destes instrumentos de concessão de crédito.

O entendimento em sentido contrário vislumbra a remessa à aplicação da legislação *comum* (o mesmo art. 30 da Lei nº 10.931/2004), para a qual está dispensada tal anuência. O entendimento que irá prevalecer só a jurisprudência dirá.

Na CCI<sub>mob</sub>, com alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, exige-se a anuência do fiduciário, com fundamento no art. 29 da Lei nº 9.514/1997. Entretanto, se a garantia for hipotecária, deverá ser verificada a origem do crédito concedido, a fim de saber se há ou não a necessidade da anuência do credor. Por exemplo, se a hipoteca teve como contrato principal um mútuo de agente que opera no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, a anuência será obrigatória, com base no parágrafo único, do art. 1º, da Lei nº 8.004/1990, com a redação dada pelo art. 19 da Lei nº 10.150/2000. Outrossim, se se tratar de uma hipoteca comum, não será obrigatória a anuência.

Na Lei nº 8.929/1994, que trata da CPR, não consta previsão legal equivalente às mencionadas acima. Desta forma, se a garantia prestada for a hipoteca, poderá haver a alienação do bem sem a anuência do credor, o que importará no vencimento antecipado da dívida (art. 6º, parágrafo único, da Lei nº 8.929/1994, e art. 1.475 e parágrafo único do Código Civil). Se a garantia for a alienação fiduciária, a alienação não poderá ocorrer, porque a propriedade fiduciária estará com o credor. E, finalmente, se se tratar de penhor, também não poderá ocorrer a alienação, tendo em vista que o devedor será o depositário fiel (art. 7º, §1º, da Lei nº 8.929/1994).

Impõe esclarecer que sempre que for necessária a anuência para a alienação, deverá ser exigida a anuência para a constituição de um novo gravame sobre o bem já onerado. Observa-se que a lei fala apenas em “venda”. Contudo, como somente aquele que tem o poder de alienação (princípio da disponibilidade) é que pode onerar seu patrimônio (art. 1.420 do Código Civil), porque a oneração pode resultar numa futura alienação (forçada), faz-se necessária a anuência, também, no caso de oneração.

Neste sentido é a Apelação Cível nº 107-6/0, julgada pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, cuja ementa segue:

Registro de Imóveis - Dúvida - Registro de hipoteca convencional - Impossibilidade, diante do prévio registro de hipoteca constituída por cédula de crédito rural - Inteligência do artigo 59 do Decreto-lei nº 167/67 e do artigo 1.420 do Código Civil de 2002.

Ainda, colaciona-se o magistério de Arnaldo Rizzardo:

Existindo uma hipoteca cedular, são permitidos a constituição e o registro de uma hipoteca comum, desde que o titular do primeiro gravame dê sua anuência por escrito, como se depreende do art. 59 do Decreto-lei nº 167: “A venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula rural depende de prévia anuência do credor, por escrito”. Observa-se que o dispositivo fala em venda dos bens. Se para tal ato não prescinde da autorização do credor, por mesma razão impõe-se dita providência para hipotecar pela segunda vez. A validade desta última garantia depende da anuência do credor da primeira.<sup>2</sup>

Para não passar despercebido, se se estiver tratando com título oriundo de emissão de cédula que não diz respeito às legislações especiais, mas ao regramento civil, decorrente de uma hipoteca comum, o que é perfeitamente possível com fundamento no art. 1.486 do CC, daí impenhorabilidade não haverá. Isso porque não é permitido retirar do comércio um imóvel que não tenha vinculação com a concessão de um crédito especial, privilegiado, por uma contratação comum; fosse permitido não se encontrariam mais bens passíveis de sofrer uma constrição judicial. Tal mecanismo passaria a ser utilizado como meio fraudulento.

## 19. Problemas com garantias prestadas por terceiros

Um acórdão do STJ (REsp 599545-SP), decidido por maioria (3 votos contra 2), o qual serviu de fundamento para inúmeras decisões no Estado de São Paulo, serviu de preocupação e tormento para os produtores rurais.

Em que pese a brilhante pesquisa histórica dos motivos que fundamentaram a publicação da Lei nº 6.754/1979, que introduziu parágrafos no art. 60 do Decreto-lei nº 167/1967, realizado pelo ministro Ari Pargendler e acompanhado pelo saudoso ministro Carlos Alberto Menezes Direito, demonstrando que a vedação da concessão de garantia por terceiro se aplicava apenas às notas promissórias rurais e às duplicatas rurais,

<sup>2</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas: de acordo com a Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 1118.



logo, vinculando o §3º ao §2º do art. 60 do Decreto-lei nº 167/1967, a decisão dos demais ministros, Humberto Gomes de Barros, Nancy Andrighi e Castro Filho, foi pela nulidade da garantia prestada por terceiros nas Cédulas de Crédito Rural.

Assim, o citado acórdão foi de encontro aos princípios que regem o crédito rural – função social da propriedade, prevalência do interesse coletivo sobre o particular, reformulação da estrutura fundiária e progresso econômico e social –, pois restringiu a concessão do crédito rural ao inibir a prestação de garantias por terceiros, gerando, ainda, por via de consequência, uma desigualdade do crédito rural frente aos demais créditos (industrial, comercial, à exportação, imobiliário e bancário).

Ademais, o acórdão em epígrafe, ao realizar interpretação restrita, aplicando a técnica moderna de interpretação de lei, prevista na Lei Complementar nº 95/1998 - não vislumbrada no final da década de 1970, quando da alteração do Decreto-lei nº 167/1967 pela Lei nº 6.754/1979 -, desconsiderou a autorização legislativa expressa nos arts. 11, 17, 68 e 69 do referido Decreto-lei para a concessão de garantias por terceiros. Se tivesse sido feita interpretação sistemática, provavelmente a decisão seria outra.

É de se considerar que o Decreto-lei nº 167/1967 apresenta outras imprecisões técnicas de elaboração, o que não pode ser causa de restrição do crédito rural. Por exemplo, o parágrafo único do art. 30, que também trata da Nota de Crédito Rural, refere-se à alínea “d” do referido artigo, e não ao *caput*. Com efeito, a técnica de interpretação do parágrafo relacionado ao *caput* de um artigo não se adapta para a aplicação do Decreto-lei nº 167/1967.

Desta forma, era curial que a matéria fosse rediscutida no âmbito do STJ, a fim de que maiores prejuízos não continuassem sendo gerados aos que necessitam do crédito rural e não têm bens pessoais para garantir o financiamento, necessitando se socorrer da garantia prestada por terceiros. E isso ocorreu, fulminando a tese de que terceiro não poderia ser garantidor em Cédula de Crédito Rural, seja por meio do REsp 747.805-RS, como, principalmente, do REsp 1.483.853-MS, cuja ementa assim previu:

REsp 1483853 / MS RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE AVAL EMITIDO POR PESSOA FÍSICA. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL PIGNORATÍCIA. INTERPRETAÇÃO DO ART. 60, § 3º, DO DECRETO-LEI Nº 167/67 NA REDAÇÃO CONFERIDA PELA LEI Nº 6.754/79. RATIO LEGIS. FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. 1. As mudanças no Decreto-lei nº 167/67 não tiveram como alvo as cédulas de crédito rural. Por isso elas nem sequer foram mencionadas nas proposições que culminaram com a aprovação da Lei nº 6.754/79, que alterou o Decreto-lei referido. 2. A interpretação sistemática do art. 60 do Decreto-lei nº 167/67 permite inferir que o significado da expressão “também são nulas outras garantias,



reais ou pessoais”, disposta no seu § 3º, refere-se diretamente ao § 2º, ou seja, não se dirige às cédulas de crédito rural, mas apenas às notas e duplicatas rurais. 3. Vedar a possibilidade de oferecimento de crédito rural direto mediante a constituição de garantia de natureza pessoal (aval) significa obstruir o acesso a ele pelo pequeno produtor ou só o permitir em linhas de crédito menos vantajosas. 4. Recurso especial provido.

## 20. Emolumentos

Como se sabe, a cobrança de emolumentos ocorre, sempre, com base na legislação de cada estado.

Cabe lembrar, porém, que dispositivos legais aplicáveis às Cédulas de Crédito Rural (art. 34, parágrafo único e art. 36, §2º, do Decreto-lei nº 167/1967), aos quais se reporta a legislação da CPR (§3º do art. 12 da Lei nº 8.929/1994), apresentam peculiaridades, pois impõem limites quanto à cobrança de emolumentos.

Sem adentrar na análise da recepção, ou não, das normas citadas pelo atual sistema de cobrança de emolumentos (art. 236, §2º, da Constituição Federal, e, especialmente, Lei nº 10.169/2000), no Rio Grande do Sul, por exemplo, a tabela de emolumentos da Lei Estadual nº 12.692/2006 prevê uma cobrança diferenciada pelos assentos registrais das Cédulas de Crédito Rural e da CPR, independentemente do valor do financiamento.

Outrossim, estados que não têm norma específica para emolumentos por cédulas rurais ou de produto rural devem cobrar emolumentos normalmente, conforme suas tabelas. Neste sentido: RMS 26694/MS.

## 21. Questões correlatas

Para finalizar, dois pontos relevantes de matérias correlatas para apresentar:

- a) Arrendamento e Parceria: é comum que arrendatários e parceiros busquem financiamentos rurais para produzir nos imóveis. É de conhecimento que as instituições financeiras têm de observar normas que as obrigam a verificar a existência destes contratos, uma vez que podem ter implicações no imóvel, pois envolvem a posse direta por terceiro (arrendatário ou parceiro), inclusive ensejando medidas judiciais que persigam o bem móvel que garante a obrigação. Entretanto, na seara registral, por serem contratos autônomos do financiamento e por não haver previsão legal que condicione os registros decorrentes das cédulas à apresentação dos contratos de arrendamento ou parceria, salvo melhor juízo, não

é dado ao registrador criar obstáculos, exigindo os contratos de arrendamento ou parceria, mormente seus registros no Registro de Títulos e Documentos.

- b) Seguros: de acordo com o art. 76 do Decreto-lei nº 167/1967 e com o art. 64 do Decreto-lei nº 413/1969, deverão ser segurados os bens que garantem o financiamento. Salvo melhor juízo, porque a realização ou não do seguro é questão interna do financiamento e de interesse exclusivo dos contratantes e, por não ter o condão de afetar a esfera jurídica de terceiro, afasta-se do registrador a atribuição de realizar tal fiscalização. Se coubesse esta fiscalização, o registrador imobiliário igualmente deveria aferir a contratação de seguros, decorrente dos financiamentos imobiliários do Sistema Financeiro da Habitação, que também exige seguro pessoal e do bem dado em garantia, e sabemos que isso não ocorre.

## **22. Conclusão**

Ao encerrar esta exposição sobre a sistemática do registro das cédulas no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos, na qual foram abordadas algumas espécies de cédulas existentes no nosso ordenamento jurídico, suas legislações e finalidades, sujeitos da contratação, características, garantias, requisitos, órgãos registrares e assentos realizáveis, competência registral, entre outros assuntos quiçá relevantes, analisando ditas normas sob um prisma sistemático, de integração com outras normas do ordenamento jurídico, inclusive com as que tratam dos princípios registrares, procurou-se enfocar os problemas enfrentados pelo registrador imobiliário e de títulos e documentos, emprestando subsídios doutrinários e jurisprudenciais para uma qualificação minimamente adequada, visando à segurança no agir destes agentes da paz social.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

1. BARROS, Wellington Pacheco. O contrato e os títulos de crédito rural. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000.
2. GARCIA, C. Oliver B. Garcia. *Cédulas de crédito em cartório de títulos e documentos*. <http://www.irtdpjbrasil.com.br/cedulasdecredito.htm>.
3. RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas: de acordo com a Lei nº 10.406, de 10.01.2002*. Rio de Janeiro: Forense, 2003.
4. [www.irib.org.br](http://www.irib.org.br).
5. [www.irtdpjbrasil.com.br](http://www.irtdpjbrasil.com.br).
6. [www.presidencia.gov.br](http://www.presidencia.gov.br)
7. [www.stf.gov.br](http://www.stf.gov.br).
8. [www.stj.gov.br](http://www.stj.gov.br).
9. [www.tjmg.gov.br](http://www.tjmg.gov.br).
10. [www.tj.rs.gov.br](http://www.tj.rs.gov.br).
11. [www.tj.sp.gov.br](http://www.tj.sp.gov.br).

## PARTE 2

### MODELOS DE ATOS REGISTRAIS

#### **MODELO DE REGISTRO DE CRP (BENS PARA PRODUÇÃO) REGISTRO DA CÉDULA NO LIVRO Nº 3 – REGISTRO AUXILIAR**

TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO RURAL PIGNORATÍCIA Nº..., emitida em...

EMITENTE: ..., com CPF nº ..., brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado na Linha .., município de Campinas do Sul-RS.

CREDOR: BANCO ... S.A., instituição financeira privada, com sede na Avenida ..., nº ..., na cidade de Porto Alegre-RS, inscrito no CNPJ nº ..., ou a sua ordem.

AVALISTA: ..., com CPF nº ..., brasileiro, solteiro, maior, agricultor, residente e domiciliado na Linha ..., município de Campinas do Sul-RS.

VALOR: R\$7.900,00 (sete mil e novecentos reais).

VENCIMENTO: Em 15 de dezembro de 2016, nos termos da cláusula “Forma de Pagamento”.

PRAÇA DE PAGAMENTO: Campinas do Sul-RS.

FORMA DE PAGAMENTO: O emitente pagará ao Credor em prestações sucessivas e mensais, sendo cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira em ... e a última em 15/12/2016.

JUROS: À taxa de 1,000000% (um por cento) ao ano, capitalizados.

GARANTIAS: EM PENHOR CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU e sem concorrência de terceiros, UM (01) RESFRIADOR DE EXPANSÃO DIRETA 450 LT, marca RESFRIO, modelo ..., ano de fabricação ..., avaliado em R\$7.900,00 (sete mil e novecentos reais) em ..., de propriedade do emitente. O bem está localizado no imóvel constituído do Lote Rural com ...ha, situado na Linha ..., interior, município de Campinas do Sul-RS.

CONDIÇÕES: As demais condições constam da Cédula.

PROTOCOLO: Título apontado sob n.º ..., em ...

CAMPINAS DO SUL-RS, ... de ... de 20...

Registrador: \_\_\_\_\_

Emol.:R\$... (Selo de Fiscalização nº ...)

=====

=====

**MODELO DE REGISTRO DE CRP (SAFRA)**  
**REGISTRO DA CÉDULA NO LIVRO Nº 3 – REGISTRO AUXILIAR**

**TÍTULO:** CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA Nº ..., emitida em ...

**EMITENTE:** ..., CPF nº ... e RG nº ..., brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado na Av. ..., nº ..., Centro, Erechim-RS.

**CREDOR:** BANCO ... S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência de Erechim-RS, CNPJ nº ..., ou a sua ordem.

**VALOR:** R\$63.199,99 (sessenta e três mil, cento e noventa e nove reais e noventa e nove centavos).

**VENCIMENTO:** Em 20 de maio de 2010, nos termos da cláusula “Forma de Pagamento”.

**PRAÇA DE PAGAMENTO:** Erechim-RS.

**FORMA DE PAGAMENTO:** O emitente pagará ao Banco ... S/A, em quatro (4) parcelas, vencíveis em 20/02/2010, em 20/03/2010, em 20/04/2010 e em 20/05/2010, os valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor, verificado nas respectivas datas, pelo número de parcelas a pagar.

**ENCARGOS FINANCEIROS:** De acordo com a Cédula.

**GARANTIAS:** EM PENHOR CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU e sem concorrência de terceiros, a COLHEITA DA LAVOURA DE TRIGO (PÃO), a ser formada numa área de ...ha, do imóvel SDE, matrícula número ..., situado na Linha ..., Km ..., neste município, no período agrícola de maio/2009 a abril/2010, estimada em 228.000,00 kg, no valor total de R\$104.104,80 (cento e quatro mil, cento e quatro reais e oitenta centavos), de propriedade do emitente. Os bens vinculados estão localizados no imóvel SDE, matrícula número ..., situado na Linha ..., Km ..., neste município.

**CONDIÇÕES:** As demais condições constam da Cédula.

**PROTOCOLO:** Título apontado sob n.º ..., em 21.05.2009.

CAMPINAS DO SUL-RS, 21 de maio de 2009.

Registrador: \_\_\_\_\_

Emol.:R\$... (Selo de Fiscalização nº ...)

=====

=====

**MODELOS DE REGISTRO DE CRH**  
**REGISTRO DA CÉDULA NO LIVRO Nº 3 – REGISTRO AUXILIAR**  
**(O REGISTRO DA HIPOTECA SERÁ NO**  
**LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL)**

TÍTULO: CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA Nº ..., emitida em ...

EMITENTES: ..., CPF nº ... e RG nº ..., brasileiro, casado com ..., agricultor, residente e domiciliado na rua ..., nº ..., centro, nesta cidade de Campinas do Sul-RS; e, ..., CPF nº ... e CI RG nº ..., brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado na rua ..., nº ..., centro, nesta cidade de Campinas do Sul-RS.

INTERVENIENTE HIPOTECANTE: ..., CPF nº ... e RG. nº ..., brasileira, casada com ..., do lar, residente e domiciliada na rua ..., nº ..., Centro, nesta cidade de Campinas do Sul-RS.

CREADOR: BANCO ... S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência desta cidade, inscrita no CNPJ nº ..., ou a sua ordem.

VALOR DA DÍVIDA: R\$600.000,00 (seiscentos mil reais).

VENCIMENTO: Em 15 de setembro de 2016, nos termos da cláusula “Forma de Pagamento”.

PRAÇA DE PAGAMENTO: Campinas do Sul-RS.

FORMA DE PAGAMENTO: Os emitentes pagarão ao Banco do Brasil S.A. em 04 (quatro) parcelas, vencíveis em 15/09/2013, em 15/09/2014, em 15/09/2015 e em 15/09/2016, de valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor, verificado nas respectivas datas, pelo número de parcelas a pagar.

ENCARGOS FINANCEIROS: De acordo com a Cédula.

GARANTIAS: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural de propriedade do emitente e da interveniente hipotecante, ... e ..., com a área de 550.000,00m<sup>2</sup> (quinhentos e cinquenta mil metros quadrados), objeto da **Matrícula número ..., R-...,** conforme R-.../..., Livro nº 2-Registro Geral, deste Serviço.

CONDIÇÕES: As demais condições constam da Cédula.

PROTOCOLO: Título apontado sob nº ..., em ...

CAMPINAS DO SUL-RS, ... de ... de ...

Registrador: \_\_\_\_\_

Emol.:R\$... (Selo de Fiscalização nº ...)

=====

=====

**REGISTRO DE HIPOTECA NO LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL  
(O REGISTRO DA CÉDULA SERÁ NO LIVRO  
Nº 3 – REGISTRO AUXILIAR)**

**R.../..., de...**

**TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU** e sem concorrência de terceiros.

**DEVEDORES:** ..., CPF nº ... e RG nº ..., brasileiro, casado com ..., agricultor, residente e domiciliado na rua ..., nº ..., centro, nesta cidade de Campinas do Sul-RS; e, ..., CPF nº ... e CI RG nº ..., brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado na rua ..., nº ..., centro, nesta cidade de Campinas do Sul-RS.

**INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** ..., CPF nº ... e RG nº ..., brasileira, casada com ..., do lar, residente e domiciliada na rua ..., nº ..., Centro, nesta cidade de Campinas do Sul-RS.

**CREDOR:** BANCO ... S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência desta cidade, inscrita no CNPJ nº ..., ou a sua ordem.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$600.000,00 (seiscentos mil reais).

**VENCIMENTO:** Em 15 de setembro de 2016, nos termos da cláusula “Forma de Pagamento”.

**PRAÇA DE PAGAMENTO:** Campinas do Sul-RS.

**FORMA DE PAGAMENTO:** Os emitentes pagarão ao Banco do Brasil S.A. em 04 (quatro) parcelas, vencíveis em 15/09/2013, em 15/09/2014, em 15/09/2015 e em 15/09/2016, de valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor, verificado nas respectivas datas, pelo número de parcelas a pagar.

**ENCARGOS FINANCEIROS:** De acordo com a Cédula.

**GARANTIA:** O imóvel objeto desta matrícula.

**FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Hipotecária nº ..., emitida em ..., objeto do Registro nº ..., Livro nº 3, Registro Auxiliar, desta Serventia.

**CONDIÇÕES:** As demais condições constam da Cédula.

**PROTOCOLO:** Título apontado sob nº ..., em ...

CAMPINAS DO SUL-RS, ... de ... de ...

Registrador: \_\_\_\_\_

Emol.:R\$... (Selo de Fiscalização nº ...)

**MODELO DE REGISTRO DE CRPH  
(ATOS REGISTRAIS CONFORME ITEM ACIMA)**

TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº ..., emitida em ....

EMITENTE: ..., CPF nº ..., brasileiro, casado com ..., produtor agropecuário em geral, residente e domiciliado na Linha ..., neste município de Campinas do Sul-RS.

INTERVENIENTE GARANTIDORA/HIPOTECANTE: ..., CPF nº ....

CREADOR: BANCO ... S.A., instituição financeira privada, com sede na Avenida ..., nº .., na cidade de Porto Alegre-RS, inscrito no CNPJ nº ..., ou a sua ordem.

AVALISTA: ..., CPF nº ..., brasileira, casada, agricultora, residente e domiciliada na Linha ..., neste município de Campinas do Sul-RS.

CÔNJUGE DA AVALISTA: ..., CPF nº ..., brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado na Linha ..., neste município de Campinas do Sul-RS.

VALOR: R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

VENCIMENTO: Em 15 de setembro de 2017, nos termos da cláusula “Forma de Pagamento”.

PRAÇA DE PAGAMENTO: Campinas do Sul-RS.

FORMA DE PAGAMENTO: O emitente pagará ao credor em prestações sucessivas e anuais, sendo cada uma delas no valor do principal vencendo da dívida, dividido pelo número de prestações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira em 15/09/2012 e a última em 15/09/2017.

JUROS: À taxa de 2,000000% (dois por cento) ao ano, capitalizados.

GARANTIAS: EM PENHOR CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU e sem concorrência de terceiros, UM (01) PULVERIZADOR AGRÍCOLA DE BARRAS CONDOR AM-12, modelo ..., ano de fabricação ..., cor ..., de propriedade do emitente, o qual está localizado no imóvel situado na Linha ..., interior, neste município de Campinas do Sul-RS. EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural de propriedade do emitente e da interveniente garantidora/hipotecante, ... e sua esposa ..., com a área de ...m<sup>2</sup> (... metros quadrados), objeto da **Matrícula número ..., R-...,** conforme R-.../..., Livro nº 2-Registro Geral, deste Serviço.

CONDIÇÕES: As demais condições constam da Cédula.

PROTOCOLO: Título apontado sob nº ..., em ...

CAMPINAS DO SUL-RS, ... de ... de ...

Registrador: \_\_\_\_\_

Emol.:R\$... (Selo de Fiscalização nº ...)

=====

=====



**MODELO DE REGISTRO DE CPR (garantia pignoratícia)**  
**REGISTRO DA CÉDULA E PENHOR NO LIVRO**  
**Nº 3 – REGISTRO AUXILIAR**

TÍTULO: CÉDULA DE PRODUTO RURAL Nº ..., emitida em ...

EMITENTE: ..., CPF nº ... e RG nº ..., brasileiro, casado, residente e domiciliado na Linha ..., neste município de Campinas do Sul-RS.

FIEL DEPOSITÁRIO: ..., acima qualificado.

CREDORES: ... LTDA., inscrita no CNPJ nº ..., com sede na rua ..., nº ..., nesta cidade de Campinas do Sul-RS, ou a sua ordem.

PRODUTO: TRIGO BRASILEIRO EM GRÃOS A GRANEL, da Safra 2010, do TIPO “PÃO”.

QUANTIDADE: 17.580 kg (dezessete mil, quinhentos e oitenta quilos), equivalentes a 293 (duzentas e noventa e três) sacas de Trigo de 60 kg (sessenta quilos) cada.

CARACTERÍSTICAS: O Trigo a ser entregue deverá ser tipo “PÃO”, ph médio 78 ou superior, umidade máxima de 13%, impureza ou material estranho máximo de 1,0%, FN mínimo de 240, estabilidade de 3.0 a 8.0 minutos, cor negativa de -2,5, livre de quaisquer infestações e odores estranhos.

VENCIMENTO: Em ... de ... de ....

LOCAL DE FORMAÇÃO DA LAVOURA: Na localidade de Linha ..., localizada no município de Campinas do Sul-RS, matrícula número ...

ÁREA A SER PLANTADA E PRODUÇÃO ESTIMADA: 12 ha (doze hectares), com produção estimada de 480 (quatrocentas e oitenta) sacas de trigo de 60 kg (sessenta quilos) cada.

PRAZO E LOCAL DE ENTREGA: Prazo de entrega até ... de ... de ..., na ... Ltda.

GARANTIAS: EM PENHOR CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU DE PREFERÊNCIA e sem concorrência de terceiros, 17.580 kg (dezessete mil, quinhentos e oitenta quilos), equivalentes a 293 (duzentas e noventa e três) sacas de TRIGO em grãos a granel, do tipo “PÃO”, safra 2010, de 60 kg (sessenta quilos) cada, conforme especificações acima.

CONDIÇÕES: As demais condições constam da Cédula.

PROTOCOLO: Título apontado sob nº ..., em ...

CAMPINAS DO SUL-RS, ... de ... de ...

Registrador: \_\_\_\_\_

Emol:R\$... (Selo de Fiscalização nº ...)

**MODELO DE REGISTRO DE GARANTIA IMOBILIÁRIA**  
**(HIPOTECA) DECORRENTE DE CCB**

(a garantia será o único registro, pois não se registra a CCB)

**R.../... de ...**

**TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU** e sem concorrência de terceiros.

**EMITENTE / HIPOTECANTE:** ..., CPF nº ..., brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado na Linha ..., município de Cruzaltense-RS.

**INTERVENIENTE GARANTIDORA/HIPOTECANTE:** ..., CPF nº ..., brasileira, casada, doméstica, residente e domiciliada na Linha ..., município de Cruzaltense-RS.

**CREDORA:** COOPERATIVA DE ..., estabelecida na rua ..., nº ..., na cidade de Erechim-RS, inscrita no CNPJ nº ..., ou a sua ordem.

**AVALISTA:** ..., CPF nº ..., brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado na Linha ..., município de Cruzaltense-RS.

**CÔNJUGE DO AVALISTA:** ..., CPF nº ..., brasileira, casada, do lar, residente e domiciliada na Linha ..., município de Cruzaltense-RS.

**GARANTIA:** O imóvel objeto desta matrícula.

**VALOR DO CRÉDITO:** R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

**VENCIMENTO:** Em 10 de novembro de 2015, nos termos da cláusula “Forma de Pagamento”.

**PRAÇA DE PAGAMENTO:** Na unidade de atendimento da Credora, em Campinas do Sul-RS.

**FORMA DE PAGAMENTO:** O emitente pagará à Credora em 60 (sessenta) parcelas, nas datas e condições constantes da Cédula.

**ENCARGOS:** De acordo com a Cédula.

**FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº ..., emitida em ...

**CONDIÇÕES:** As demais condições constam da Cédula.

**PROTOCOLO:** Título apontado sob nº ..., em ...

**CAMPINAS DO SUL-RS,** ... de ... de ...

**Registrador:** \_\_\_\_\_

**Emol.:R\$...** (Selo de Fiscalização nº ...)

=====

=====

**MODELO DE REGISTRO DE GARANTIA IMOBILIÁRIA**  
**(PENHOR RURAL) DECORRENTE DE CCB**

(a garantia será o único registro, pois não se registra a CCB)

**Modelo emprestado pelo Registrador Francisco José Rezende dos Santos**

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº \_\_\_\_\_, emitida em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ em Muzambinho/MG, no valor de R\$\_\_\_\_\_, com vencimento para \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, tendo como **Emitente Devedor**, \_\_\_\_\_, brasileiro, (estado civil), agricultor, RG nº \_\_\_\_\_ SSP/\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, residente \_\_\_\_\_, como **Avalistas**, \_\_\_\_\_, brasileiro, (estado civil), agricultor, RG nº \_\_\_\_\_ SSP/\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, residente \_\_\_\_\_ e como **Credor**, nome, CNPJ, e localidade.

Taxa de juros mensal: 1,9700 a.m., correspondente a 26,3773 a.a., calculado pelo método (NP único pagamento). **Prazo**: 221 dias, vencendo-se em 11 de setembro de 2016. LOCAL DE PAGAMENTO: localidade. **GARANTIAS**: **1-Aval**; **2-Em penhor** cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, **2.236 kg de café** em coco, no valor de R\$9.100,00, referente ao período agrícola de 10/2015 a 09/2016, da lavoura situada no imóvel rural denominado Sítio São Bento, constante do **R.04 da M-**\_\_\_\_\_, localidade, de propriedade do emitente. Foro: fica eleito o Foro de emissão da presente Cédula de Crédito Bancário. Obrigam-se as partes a todas e demais cláusulas e condições na presente cédula, da qual fica uma via arquivada neste Ofício. Apresentados CCIR e ITR quitados. Emolumentos. O Oficial,

**MODELO DE REGISTRO DE GARANTIA IMOBILIÁRIA**  
**(ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) DECORRENTE DE CCB**

(a garantia será o único registro, pois não se registra a CCB)

**Modelo emprestado pelo Registrador Francisco José Rezende dos Santos**

Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº \_\_\_\_\_ e do Termo de Constituição de Garantia, Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis datados de —/—/—, em localidade/MG, nos moldes da Lei nº 9.514/97, a **devedora**, \_\_\_\_\_, CNPJ nº \_\_\_\_\_, sediada \_\_\_\_\_, **oferece**, por meio dos **garantidores** fiduciantes e avalistas, \_\_\_\_\_, brasileiro, (estado civil), agricultor, RG nº \_\_\_\_\_ SSP/\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, residente \_\_\_\_\_, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o **imóvel** constante do **R.02** da presente matrícula pelo valor de R\$80.000,00 à **credora**, \_\_\_\_\_, CNPJ nº \_\_\_\_\_, para garantia do empréstimo, mediante as seguintes cláusulas e condições - **valor do empréstimo**: R\$76.589,55; **vencimento**: 02/12/2019; número de parcelas: 48; taxa de juros mensal, 1,89000%, e taxa de juros anual, 25,19200%; valor da prestação: R\$2.550,11; demais encargos financeiros: conforme estatuído na CCB. Para dirimir quaisquer questões que, direta ou indiretamente, decorram da CCB e do Termo de Constituição de Garantia, o foro competente é o da Seção Judiciária da Justiça Federal da Comarca de Muzambinho/MG. E tudo o mais conforme consta da referida CCB e Termo de Constituição de Garantia, cujas segundas vias ficam arquivadas neste Registro de Imóveis, fazendo parte integrante deste para os devidos fins de direito. Emolumentos. O Oficial,

**MODELO DE AVERBAÇÃO NO LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL**  
**ACERCA DA LOCALIZAÇÃO DE PENHOR SOBRE O IMÓVEL**

**(Provimento nº 260/CGJ/2013 – Estado de Minas Gerais)**

**Modelo emprestado pelo Registrador Francisco José Rezende dos Santos**

**IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO**

Procedo a esta averbação para fazer constar a existência do registro da (**título da cédula**) nº \_\_\_\_\_, registrada no Livro 3- Auxiliar sob o nº \_\_\_\_\_ deste Registro de Imóveis, emitida em —/—/—, com **vencimento** em —/—/— — pelos **Proprietários Devedores (nome dos emitentes)**, acima qualificados, tendo como **Credora (dados da credora)**, para FINALIDADE do custeio da cultura do café, VINCULADA a **58,54 sacas** de 60 kg de café, cujo IMÓVEL de LOCALIZAÇÃO é o constante do **R.10** e **R.16** desta matrícula. Emolumentos. O Oficial,

## PARTE 3

# SISTEMÁTICA DE REGISTROS DE CÉDULAS DE CRÉDITO NO REGISTRO DE IMÓVEIS E NO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

| ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES                                           | ÓRGÃO(S)            | REGISTRO LIVRO 3 | REGISTRO LIVRO 2  | AVERBAÇÃO                       | COMPETÊNCIA                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Crédito Rural Pignoratícia</b><br><u>(D. Lei nº 167/67)</u>   | Registro de Imóveis | Sempre           | Não               | De alterações e do cancelamento | Registro de Imóveis da situação do imóvel em que se encontram os bens apenhados                                      |
| <b>Crédito Rural Hipotecária</b><br><u>(D. Lei nº 167/67)</u>    | Registro de Imóveis | Sempre           | Sempre            | De alterações e do cancelamento | Registro de Imóveis da situação do imóvel hipotecado                                                                 |
| <b>Crédito Rural Pign. e Hipot.</b><br><u>(D. Lei nº 167/67)</u> | Registro de Imóveis | Sempre           | Sempre (hipoteca) | De alterações e do cancelamento | Registro de Imóveis da situação do imóvel em que se encontram os bens apenhados e no do imóvel hipotecado            |
| <b>Nota de Crédito Rural</b><br><u>(D. Lei nº 167/67)</u>        | Registro de Imóveis | Sempre           | Não               | De alterações e do cancelamento | Registro de Imóveis da situação do imóvel a cuja exploração se destina o financiamento, ou no da sede da cooperativa |

| PRAZO<br>(dias) | REC.<br>FIRMA | CND | ITR                                             | CCIR | IBAMA | REQUISITOS | EMOLUMENTOS   |
|-----------------|---------------|-----|-------------------------------------------------|------|-------|------------|---------------|
| 3 (úteis)       | Não           | Não | Não                                             | Não  | Não   | Art. 14    | Diferenciados |
| 3 (úteis)       | Não           | Não | Sim, salvo PRONAF ou declaração do proprietário | Não  | Não   | Art. 20    | Diferenciados |
| 3 (úteis)       | Não           | Não | Sim, salvo PRONAF ou declaração do proprietário | Não  | Não   | Art. 25    | Diferenciados |
| Não             | Não           | Não | Não                                             | Não  | Não   | Art. 27    | Diferenciados |

| ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES                                                     | ÓRGÃO(S)                                                                                                                               | REGISTRO LIVRO 3 | REGISTRO LIVRO 2                                                            | AVERBAÇÃO                       | COMPETÊNCIA                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Crédito Industrial</b><br><u>(D. Lei nº 413/69)</u>                     | Registro de Imóveis. Também, no Registro de Títulos e Documentos, quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo | Sempre           | Apenas se houver garantia hipotecária ou alienação fiduciária de bem imóvel | De alterações e do cancelamento | Registro de Imóveis do(s) local(is) da(s) situação(ões) do(s) bem(ns) dado(s) em garantia(s)                                                                     |
| <b>Crédito à Exportação</b><br><u>(Lei nº 6.313/75 e D. Lei nº 413/69)</u> | Registro de Imóveis. Também, no Registro de Títulos e Documentos, quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo | Sempre           | Apenas se houver garantia hipotecária ou alienação fiduciária de bem imóvel | De alterações e do cancelamento | Registro de Imóveis do(s) local(is) da(s) situação(ões) do(s) bem(ns) dado(s) em garantia(s)                                                                     |
| <b>Crédito Comercial</b><br><u>(Lei nº 6.840/80 e D. Lei nº 413/69)</u>    | Registro de Imóveis. Também, no Registro de Títulos e Documentos, quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo | Sempre           | Apenas se houver garantia hipotecária ou alienação fiduciária de bem imóvel | De alterações e do cancelamento | Registro de Imóveis do(s) local(is) da(s) situação(ões) do(s) bem(ns) dado(s) em garantia(s)                                                                     |
| <b>Produto Rural</b><br><u>(Lei nº 8.929/94 e Lei nº 10.200/01)</u>        | Registro de Imóveis. Também, no Registro de Títulos e Documentos, quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo | Sempre           | Apenas se houver garantia hipotecária ou alienação fiduciária de bem imóvel | De alterações e do cancelamento | Em primeiro lugar, Registro de Imóveis do domicílio do emitente (art. 12). Depois, realizar o(s) registro(s) da(s) garantia(s) na(s) situação(ões) do(s) bem(ns) |



| PRAZO<br>(dias) | REC.<br>FIRMA | CND | ITR                                           | CCIR                                          | IBAMA | REQUISITOS                                 | EMOLUMENTOS   |
|-----------------|---------------|-----|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|---------------|
| 3 (úteis)       | Não           | Não | Sim,<br>quando<br>envolver<br>imóvel<br>rural | Sim,<br>quando<br>envolver<br>imóvel<br>rural | Não   | Art. 14                                    | Normais       |
| 3 (úteis)       | Não           | Não | Sim,<br>quando<br>envolver<br>imóvel<br>rural | Sim,<br>quando<br>envolver<br>imóvel<br>rural | Não   | Art. 3º e<br>art. 14, D.<br>Lei nº 413/69  | Normais       |
| 3 (úteis)       | Não           | Não | Sim,<br>quando<br>envolver<br>imóvel<br>rural | Sim,<br>quando<br>envolver<br>imóvel<br>rural | Não   | Art. 5º e<br>art. 14, D.<br>Lei nº 413/ 69 | Normais       |
| 3 (úteis)       | Não           | Não | Sim,<br>quando<br>envolver<br>imóvel<br>rural | Sim,<br>quando<br>envolver<br>imóvel<br>rural | Não   | Art. 3º                                    | Diferenciados |

| ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES                                  | ÓRGÃO(S)                                                                                                                                                                    | REGISTRO LIVRO 3                                                                                                  | REGISTRO LIVRO 2                                                        | AVERBAÇÃO                                                               | COMPETÊNCIA                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Crédito Imobiliário</b><br><b>(Lei nº 10.931/04)</b> | Registro de Imóveis                                                                                                                                                         | Não                                                                                                               | Apenas se a garantia for alienação fiduciária de bem imóvel ou hipoteca | Da emissão da cédula e, posteriormente, de alterações e do cancelamento | Registro de Imóveis da situação do imóvel dado em garantia                                                                                               |
| <b>Crédito Bancário</b><br><b>(Lei nº 10.931/04)</b>    | Registro de Imóveis e/ou Registro de Títulos e Documentos, dependendo da(s) espécie(s) de garantia(s).<br><b>OBS.:</b><br>Somente se registra a garantia, mas não a cédula. | Se a garantia for de bens móveis, cuja competência registral seja do Registro de Imóveis (Ex.: Penhor Industrial) | Apenas se a garantia for alienação fiduciária de bem imóvel ou hipoteca | De alterações e do cancelamento (cuidar credor atual)                   | Registro de Imóveis da situação do bem dado em garantia e/ou, em se tratando de bens móveis, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor |

| PRAZO<br>(dias) | REC.<br>FIRMA | CND                                                                                                                                       | ITR                                           | CCIR                                          | IBAMA | REQUISITOS | EMOLUMENTOS                                                                                                                |
|-----------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15              | Não           | Para<br>pessoa<br>júridica ou<br>equip.<br>(quando o<br>registro da<br>garantia<br>se der<br>junto com<br>a averba-<br>ção da<br>emissão) | Sim,<br>quando<br>envolver<br>imóvel<br>rural | Sim,<br>quando<br>envolver<br>imóvel<br>rural | Não   | Art. 19    | Normais<br>(a averbação da<br>emissão da<br>CCImob., quando<br>realizada junto<br>com o registro da<br>garantia, é isenta) |
| 15              | Não           | Para<br>pessoa<br>júridica<br>ou<br>equip.                                                                                                | Sim,<br>quando<br>envolver<br>imóvel<br>rural | Sim,<br>quando<br>envolver<br>imóvel<br>rural | Não   | Art. 29    | Normais                                                                                                                    |

**ATENÇÃO:** ESTA PLANILHA NÃO ESGOTA TODOS OS REQUISITOS PARA A QUALIFICAÇÃO, QUE POSSAM SURTIR NA ANÁLISE DO CASO CONCRETO.

**NOTA 1:** VERIFICAR NAS NORMAS DA CORREGEDORIA ESTADUAL SE EXISTEM OUTRAS EXIGÊNCIAS PARA O REGISTRO DO TÍTULO EM EXAME.

**NOTA 2:** FAZER UM RESUMO, INDICANDO AS PENDÊNCIAS ENCONTRADAS NO TÍTULO, DE ACORDO COM AS RESPOSTAS ALCANÇADAS EM COTEJO COM ESTA PLANILHA, O QUAL SERVIRÁ PARA A REALIZAÇÃO DA NOTA DE DEVOLUÇÃO.

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]



### **Tiago Machado Burtet**



Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (1999) e pós-graduado, em nível de especialização, em Direito Notarial e Registral pela Universidade do Rio dos Sinos (2002), em Direito Civil e Processual Civil pela Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões - URI, Campus de Erechim/RS (2009), e em Direito Público - Novas Tendências em Face da Constitucionalização do Direito por esta mesma Universidade (2012). É titular da delegação do 26º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Tem experiência em Direito Constitucional, Administrativo, Tributário, Civil, Processual Civil, Notarial, Registral e Imobiliário. Tem experiência em docência.



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

Agência Brasileira do ISBN

ISBN 978-85-99029-18-3



9 788599 029183



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

**SEDE:** Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César  
CEP: 01311-300 – São Paulo/SP  
Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • [irib@irib.org.br](mailto:irib@irib.org.br)

**REPRESENTAÇÃO EM BRASÍLIA:** SRTVS – Quadra 701 – Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515  
CEP: 70340-907 – Brasília/DF  
Tel.: (61) 3037-4311 • [irib.brasilia@irib.org.br](mailto:irib.brasilia@irib.org.br)

**[www.irib.org.br](http://www.irib.org.br)**