

Belo Horizonte, 20 de setembro de 2016.

Senhor Oficial Registrador,

Vimos através deste comunicado informar que em 16/09/2016, o Conselho Deliberativo do CORI aprovou, por unanimidade, as orientações abaixo sobre a aplicação da Decisão do Superior Tribunal de Justiça nos autos do Recurso Especial nº. 1.142.006/M, e do Aviso nº. 30 da Corregedoria Geral de Justiça, do dia 06/09/2016.

COMUNICADO CORI/MG nº. 005/2016

No dia 06/09/2016 foi expedido pela Corregedoria Geral de Justiça o **Aviso nº. 30/2016** informando o julgamento proferido pelo Superior Tribunal de Justiça nos autos do Recurso Especial nº. 1.142.006/MG que acolheu a competência legislativa estadual para a fixação dos emolumentos para o registro de cédulas e notas de crédito rural.

Tal aviso veio esclarecer a forma de cobrança das cédulas e notas de crédito rurais, referendando o posicionamento já adotado pelo CORI-MG, restando demonstrado a preocupação desta associação com a informações prestadas aos seus associados.

Tendo em vista algumas dúvidas de nossos associados, vimos por meio deste prestar os seguintes esclarecimentos e orientações:

- DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO

Em se tratando de cédula de crédito rural pignoratícia, deverá ser feito o registro da cédula com a garantia no Livro 03, sem que o registro do penhor cedular seja ato autônomo.

Neste caso, deverá também ser efetuada averbação de localização dos bens empenhados no Livro 02, conforme Enunciado n.º 27 emitido pelo CORI/MG em 11/09/2015.

Havendo garantia imóvel (hipoteca), deverão ser efetuados tantos registros quantos forem os imóveis dados em garantia no Livro 02 (art. 10, §3º, inciso IV da Lei n.º 15.424/04).

- DO PROCEDIMENTO DE COBRANÇA

O registro no Livro 03 das cédulas e notas de crédito rural será cobrado consoante alínea “g” do item 5 da Tabela 04 da Lei Estadual n.º 15.424/04.

Quando se tratar de cédula rural hipotecária, além do registro no Livro 03, deverá ser efetuado o registro da garantia hipotecária no Livro 02, sendo cobrado na forma da alínea “e” do item 5 da Tabela 04 da Lei Estadual n.º 15.424/04.

Tal se deve exclusivamente em virtude da essência do direito real sobre imóvel, que se constitui somente com o registro da garantia no referido Livro 2. Vê-se que a hipoteca não existe por si só, pois sempre depende de um instrumento que lhe dê existência.

A Lei Estadual n.º 15.424/04 estabelece os parâmetros para cobrança dos emolumentos, vedando, inclusive, o emprego da analogia para a sua cobrança, conforme art. 16, I. As tabelas anexas à referida Lei devem ser interpretadas em consonância com a Lei que lhes deu origem, e não ao contrário.

Destarte, é a Lei Estadual n.º 15.424/04 quem estabelece os parâmetros para que se possa enquadrar a situação concreta às tabelas.

In casu, o art. 10, §3º, inciso XI da Lei Estadual n.º 15.424/04 informa que a cobrança dos emolumentos no caso de registro de hipotecas ou alienação fiduciária, relacionados a contratos

firmados por meio de cédulas e notas de crédito rurais, deverá ter como base para incidência na Tabela 04, o valor do negócio jurídico.

A grande questão que envolve a cédula e nota de crédito rural diz respeito à forma de cobrança e aos atos quando a garantia for pignoratícia.

Isto se deve em virtude da sua essência de direito real, apesar de incidir sobre bem móvel. Tanto assim que seu registro, quando não se tratar de cédula rural, cédula de produto rural, cédula comercial, cédula industrial, deverá ser realizado no Registro de Títulos e Documentos.

Por escolha legislativa, optou-se em conferir a competência ao Registro de Imóveis para o registro da Cédula, sem contudo, gerar qualquer tipo de ônus real sobre o imóvel.

A averbação de localização do bem empenhado não gera nenhum impeditivo para a alienação do imóvel. Diferente disso, tem finalidade de publicidade e segurança jurídica, na medida em que dá conhecimento a todos de que no imóvel existem bens empenhados.

A Lei Estadual nº. 15.424/04, através da Tabela 04, criou dois itens específicos para a cobrança das cédulas rurais, a alínea “g” do item 5 (**REGISTRO**) e a alínea “p” do item 1 (**AVERVAÇÃO**).

As garantias emanadas das cédulas rurais não subsistem sem o título que lhe deu origem, pois cédula sem garantia é **nota de crédito rural**. Vale dizer, quando se registra uma cédula rural pignoratícia registra-se em **ato único** o título e o acessório, porquanto não há penhor se não houver o título que lhe dê existência.

A propósito, o penhor agrícola e o penhor pecuário não podem ser convencionados por prazos superiores aos das obrigações garantidas, conforme art. 1439, do Código Civil.

Assim, a cédula rural pignoratícia, por estar enquadrada no art. 10, §3º, inciso XI da Lei Estadual nº. 15.424/04, deve ser cobrada consoante os parâmetros previstos na alínea “g” do item 5.

O mesmo se aplica à averbação, pois se deve analisar se se trata de aditivo com conteúdo financeiro ou sem conteúdo financeiro. O art. 10, §4º, inciso III da Lei Estadual nº. 15.424/04 é claro ao informar que se não houver liberação de crédito suplementar, os atos serão considerados sem conteúdo financeiro, não se podendo enquadrá-los na alínea “p” do item 1 e sim na alínea “d” do item 1.

Vê-se que para o registro da cédula rural pignoratícia no Livro 03 existe uma rubrica específica, qual seja, alínea “g” do item 5, não sendo crível fazer o registro da cédula rural para em seguida efetuar outro registro do penhor, pois como dito alhures, **cédula sem garantia é nota de crédito rural**, constituído um todo indissociável.

O art. 728, inciso I, do Código de Normas de Minas Gerais expressamente traz que será objeto de registro no Livro 3 as cédulas de crédito rural, de produto rural, de crédito industrial, de crédito à exportação, de crédito imobiliário e de crédito comercial.

No inciso III do mesmo dispositivo consta o registro no Livro 3 de penhores rural, industrial e mercantil.

Entretanto, não há se confundir o registro do penhor do inciso III com a hipótese do registro da cédula rural pignoratícia, prevista no inciso I. O inciso III acoberta as hipóteses de penhor em títulos outros que não aqueles elencados no inciso I, como, por exemplo, uma cédula de crédito bancário.

Ademais, o art.178, inciso II, da Lei nº. 6.015/73 dispõe sobre o registro das cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular no Livro 2. O inciso IV do mesmo diploma fala dos outros penhores.

Não é possível dois atos de registro referentes ao mesmo título no Livro 3. Cada título gera um **único registro**, sendo possível apenas averbações posteriores (de aditivo, de cancelamento, etc).

Logo, está claro não ser possível o registro da cédula rural, e de forma autônoma e com base na alínea “e” do item 5 da Tabela 4, o registro da garantia pignoratícia.

No que tange à averbação de localização dos bens empenhados, com base na alínea “e” do item 1 da Tabela 4 da Lei Estadual nº. 15.424/04, tal se deve ao previsto no ordenamento jurídico, bem como ao Provimento nº. 260 da CGJ, pelos seguintes motivos:

1- O art. 14, V, do Decreto-Lei 167/67 dispõe que “descrição dos bens vinculados em penhor, que se indicarão pela espécie, qualidade, marca ou período de produção, se for o caso, além do *local ou depósito* em que os mesmos bens se encontrarem”.

2- Já os **artigos 870, §2º e o art.735** do Código de Normas de Minas Gerais expressamente determinam a *anotação* no Livro 4 (Indicador Real): *Art. 870. Serão registradas no Livro nº 3 – Registro Auxiliar: (...) 2º O registro das cédulas que constituam exclusivamente penhor rural, industrial ou mercantil, realizado no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, mencionará expressamente o imóvel de localização dos bens dados em garantia, devendo ser feita a devida anotação no Livro nº 4 – Indicador Real.*

Como o Livro nº 4 é “o repositório das indicações de todos os imóveis que figurem no Livro 02...”, **não há como proceder à anotação no indicador real (Livro 4) sem que tenha sido praticada a averbação do imóvel de localização no Livro 2.** Vê-se que um é consequência do outro.

3- Observância aos princípios da concentração e da publicidade;

4- O registro é efetuado para surtir efeitos perante terceiros, art. 30 do Decreto-Lei 167/67 e art. 12 da Lei 8.929/94.

- DO PROCEDIMENTO DE CANCELAMENTO

A mesma sistemática utilizada para o registro das cédulas rurais deverá ser aplicada quando do seu cancelamento. Assim, seguem abaixo as orientações:

- a) Para os casos de cancelamento da hipoteca, bem como da alienação fiduciária, no caso da cédula de produto rural, deverá ser efetuada uma averbação no Livro 02 utilizando a alínea “g” do item 1 da Tabela 4 da Lei Estadual nº. 15.424/04;
- b) Para os casos de cancelamento do registro efetuado no Livro 03 deverá ser efetuada uma averbação utilizando a alínea “p” do item 1 da Tabela 4 da Lei Estadual nº. 15.424/04, nos termos do Aviso nº. 30/2016 da CGJ;
- c) Para o caso da baixa da averbação de localização realizada no Livro 02, deverá ser feita uma averbação utilizando a alínea “h” do item 1 da Tabela 4 da Lei Estadual nº. 15.424/04.

Assim, visando promover uma padronização de procedimentos de registro e cobrança, o CORI/MG, órgão representativo dos Registradores de Imóveis de Minas Gerais, vem prestar as informações necessárias para que os registradores possam trabalhar e prestar serviços de qualidade e eficiente aos seus clientes.

Belo Horizonte, 20 de setembro de 2016.

CONSELHO DELIBERATIVO DO CORI-MG