

III ENCONTRO REGIONAL DO CORI/MG UBERLÂNDIA

- DESMEMBRAMENTO
 - CÉDULA DE CRÉDITO RUAL
 - HUMBERTO GOMES DO AMARAL
 - RI MUZAMBINHO
-
- rimuzambinho@yahoo.com.br
 - Telefone: 035-3571-5041

DESMEMBRAMENTO

Requisitos:

1- IMÓVEL RURAL

- Respeitar Fração Mínima de Parcelamento;
 - Qualificação subjetiva – arts. 698 e 770 do CN;
 - Qualificação objetiva
 - Denominação, CCIR, localização,
 - características e confrontações, área
 - Mapas e memoriais descritivos com ART;
 - Requerimento assinado com firma reconhecida * **
- * Art. 827, PU, CN – dispensa se assinado na presença
- ** Relativiza o art. 246 da Lei 6.015/73

DESMEMBAMENTO

Requisitos:

2- IMÓVEL URBANO

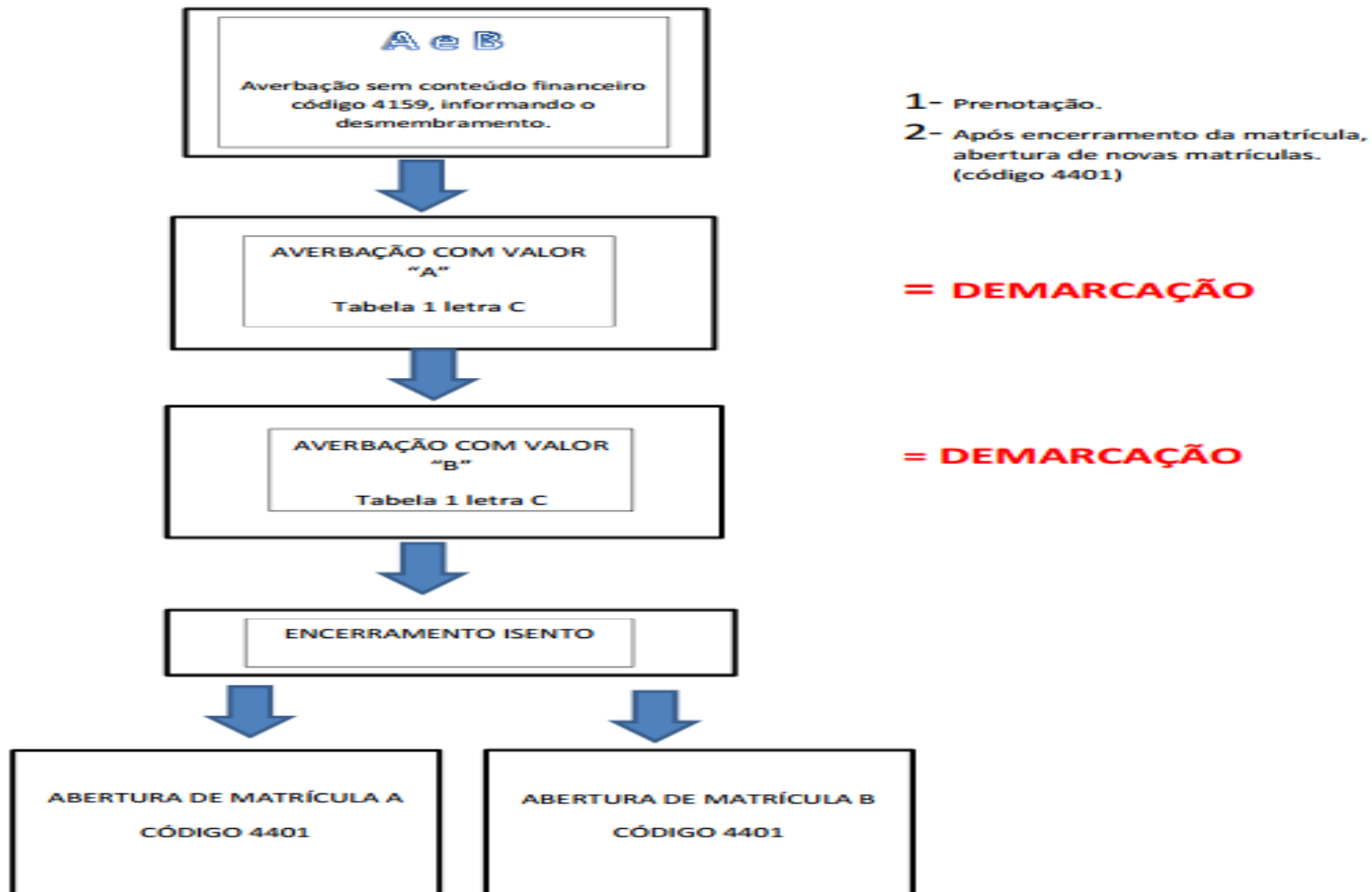
- Aproveitamento do sistema viário existente – 887 CN e 6766/79
- Respeitar a área mínima de 125m² ou legislação municipal;
- Qualificação subjetiva – arts. 698 e 770 do CN;
- Qualificação objetiva
 - inscrição imobiliária; nome de Rua, etc;
- Mapas e memoriais descritivos com ART;
- Autorização do Município;
- Requerimento assinado com firma reconhecida * **

* Art. 827, PU, CN – dispensa se assinado na presença

** Relativiza o art. 246 da Lei 6.015/73

DESMEMBRAMENTO

DESMEMBRAMENTO



DESMEMBRAMENTO

Em obediência ao princípio da especialidade objetiva, que exige a perfeita identificação do imóvel na matrícula, é ato subsequente a todo desmembramento a averbação da inserção de medidas perimetrais para cada um dos imóveis originados.

DESMEMBRAMENTO

1. O princípio da especialidade objetiva, previsto no art. 621, IV do Código de Normas de Minas Gerais, exige plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro;

2. A identificação do imóvel, seja ele urbano ou rural, é requisito da matrícula e deverá ser feita com indicação de suas características, confrontações e área, nos termos art. 176, §1º, II, 3 “a” e “b” da lei 6.15/73 e arts. 690, III e 691, IV e V do Código de Normas de Minas Gerais.

DESMEMBAMENTO

3. O ato de desmembramento tem a finalidade de fracionar o imóvel em parcelas que posteriormente se tornarão **imóveis autônomos**. Ele implica a alteração de medidas e confrontações do imóvel primitivo, uma vez que o reparte, fraciona em partes menores. Deste fracionamento surgem vários imóveis, que não se **confundem com o originário**, e padecem da devida especialização objetiva, ou seja, foram fracionados porém ainda não adequadamente identificados. **Portanto, em obediência ao princípio da especialidade objetiva, após a prática do ato de desmembramento, é necessário inserir medidas, confrontações e área nos imóveis por ele criados. Posteriormente à prática destes atos, de desmembramento e inserção de medidas, é que o imóvel encontra-se apto a ingressar no fôlio real como objeto perfeitamente individualizado e digno de matrícula autônoma.** A especialidade objetiva é um requisito da matrícula, e esta não poderia ser criada sem antes observarmos tal princípio.

DESMEMBAMENTO

4. O Art. 889 do Código de Normas exige que nos títulos que envolvem desmembramento voluntário conste a especialização objetiva dos imóveis que serão desmembrados e da área remanescente, nos termos do art. 176, §1º, II, 3, e do art. 225 da Lei dos Registros Públicos. Este artigo trouxe a obrigatoriedade de observância do princípio da especialidade objetiva nos atos de registro. **Este princípio não seria apenas um requisito da matrícula, mas também um requisito do registro.** Não vemos outra razão para esta exigência senão transportar para o ato a ser praticado na matrícula a perfeita caracterização do imóvel trazida no título.

DESMEMBRAMENTO

5. Cada um dos imóveis originados pelo ato de desmembramento e especializados pela inserção de medidas, quando da abertura de matrícula, permanecem em nome dos mesmos proprietários da matrícula primitiva, exceto se houver ato de atribuição de propriedade, como é o caso da **divisão e da estremação**. Nestes casos, após a prática dos atos de averbação de desmembramento e de especialização do imóvel feita pela inserção de medidas, será realizado o registro da estremação ou da divisão com o fim de atribuir a propriedade a quem lhe for de direito e encerrar parcial ou totalmente a situação de condomínio geral. A partir de então serão abertas quantas matrículas forem os imóveis originados e encerrada a primitiva.

6. Não obstante os fundamentos trazidos alhures, já se manifestou no mesmo sentido a Egrégia Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais nas consultas processos nº 62.829/CAFIS/2013; 61.778/CAFIS/2013 e 75.161/CAFIS/2015.

Matrícula 21022 - 15/01/2014 - Um imóvel urbano com área de **5.052,00m²**, localizado na Rua ... n.º 1.506, lado par, a 70,00m da esquina da Rua ..., constituído pela **ÁREA REMANESCENTE**, Bairro, Muzambinho/MG, contendo uma casa de morada tipo barracão, dentro das seguintes medidas e confrontações: fazendo frente para a Rua ..., medindo 21,31m; pelo lado esquerdo confronta com o Lote 02 medindo 25,00m, daí volve a esquerda medindo 19,00m, confrontando com os Lotes 01 e 02 de propriedade de ... e ainda confrontando com medindo 119,16m; pelo lado direito confronta com os Lotes 05 a 17 da Quadra A, do Loteamento Jardim Palmeiras, medindo 142,89m e aos fundos confronta com o Lote 02 de ..., medindo 30,00m, fechando assim o polígono. **REGISTRO ANTERIOR**: Livro 02, Fls. 01, Av.02 e Av.05 da M- de 15/01/2014 - (desmembramento). **PROPRIETÁRIA**:, brasileira, solteira, do lar, RG n.º, SSP/MG e CPF n.º, residente na Rua ... n.º 1.590, Bairro, Muzambinho/MG. Ato: 4401, quantidade de atos: 1. Emolumentos: R\$ 14,92. Recome: R\$ 0,89. TFJ: R\$ 4,97. Valor Final ao Usuário: R\$ 20,78. O Oficial,

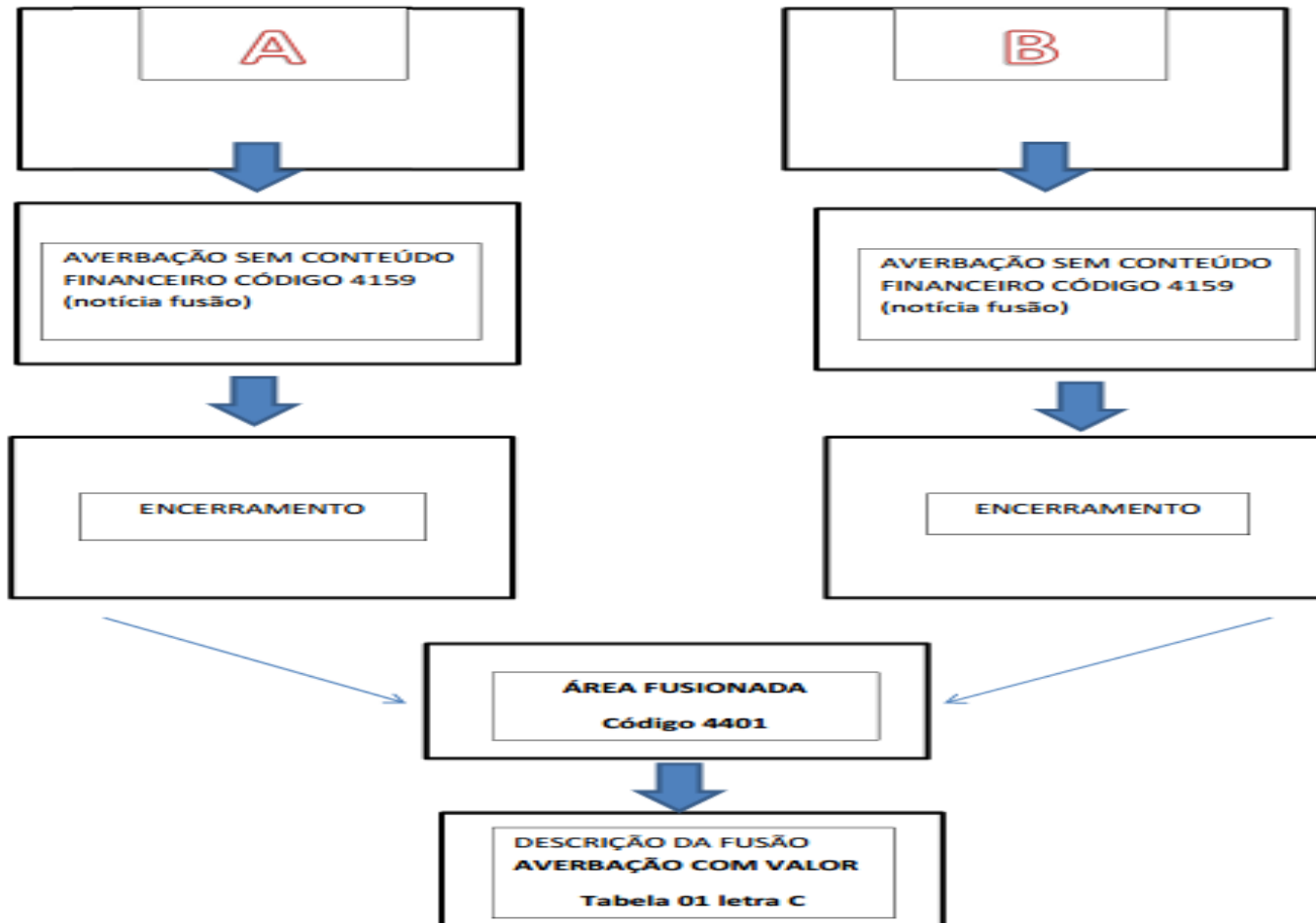
AV-1-21022 - 06/05/2014 - Procedo a esta averbação para constar o **DESMEMBRAMENTO** da área de **5.052,00m²** do imóvel constante da presente matrícula em **dois Lotes**: Lote 03 com área de **500,00m²** e Área remanescente com a área de **4.552,00m²**, conforme requerimento de 24/04/2014, feito pela **PROPRIETÁRIA**,, acima qualificada, instruído com planta topográfica e memorial descritivo de 22/03/2014, feito pelo Arquiteto Evandro José Pinto, CAU n.º. A-33271-2, RRT n.º. 0000001515853 recolhido no valor de R\$67,09 e Autorização de Desmembramento emitida pelo Município de Muzambinho em 03/04/2014, assinada pelo Diretor do Departamento de Engenharia e Planejamento, e pela Técnica em Edificações, Cátia da Silva Pongo, CREA n.º. 146.556/TD. Ato: 4159, quantidade de atos: 1. Emolumentos: R\$ 11,86. Recome: R\$ 0,71. TFJ: R\$ 3,95. Valor Final ao Usuário: R\$ 16,52. O Oficial,

AV-2-21022 - 06/05/2014 - Procedo a presente averbação para fazer constar a **inserção** das medidas e confrontações do **Lote 03**, localizado na Rua ..., a 80,00m da Rua Araguaia, lado par da Rua, Bairro, Muzambinho/MG, com a área de **500,00m²**, dentro das seguintes medidas e confrontações: fazendo frente para a Rua, medindo 10,00m; pelo lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel, confronta com (M-00001) e com a Área remanescente de propriedade de (M-000002), medindo 50,00m, sendo 25,00m com o Lote 02 (M-000003) e 25,00m com a Área remanescente; pelo lado direito confronta com a Área remanescente de ..., medindo 50,00m e aos fundos confronta com a Área remanescente de propriedade de, medindo 10,00m, perfazendo uma área de 500,00m² no valor de R\$48.000,00 (quarenta e oito mil reais). Ato: 4125, quantidade de atos: 1. Emolumentos: R\$ 298,72. Recome: R\$ 17,92. TFJ: R\$ 122,01. Valor Final ao Usuário: R\$ 438,65. O Oficial,

AV-3-21022 - 06/05/2014 - Procedo a presente averbação para fazer constar a **inserção** das medidas e confrontações da **Área Remanescente**, localizada na Rua n.º.1506, lado par, Bairro, Muzambinho/MG, com a área de **4.552,00m²**, a 70,00m da Rua, contendo uma casa de morada tipo barracão, com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente para a Rua ..., medindo 11,31m; pelo lado esquerdo confronta com o Lote 03 medindo 50,00m; daí volve a esquerda medindo 10,00m e desce até confrontar com o Lote 02 de propriedade de (M-00001), medindo 25,00m; daí à esquerda confrontando com o Lote 02 (M-000001), medindo 10,00m, ainda confrontando com o Lote 02 (M-00001) medindo 25,00m até a Rua; daí à esquerda medindo 1,00m até o Lote 01 de propriedade de (M-00002), seguindo pela confrontação do Lote 01 (M-00002), medindo 18,75m; daí à esquerda confronta com o Lote 01 até a divisa com (M-00003), numa extensão de 8,00m e ainda desce confrontando com medindo 125,41m; pelo lado direito confrontando com os Lotes de 05 a 17 da Quadra A, do Loteamento Jardim Palmeiras, medindo 142,89m e aos fundos confronta com (M-00004), medindo 30,00m, fechando assim o polígono, no valor de R\$152.000,00. Ato: 4128, quantidade de atos: 1. Emolumentos: R\$ 546,12. Recome: R\$ 32,76. TFJ: R\$ 268,99. Valor Final ao Usuário: R\$ 847,87. O Oficial,

AV-4-21022 - 06/05/2014 - Procedo a esta averbação para fazer constar o **encerramento** da presente matrícula em virtude do desmembramento descrito nas **Av.01 à Av.03** e aberturas de novas matrículas, a saber: **LOTE 03** com área de 500,00m², ver Livro 02, Fls.01 da **M-21.063** e **ÁREA REMANESCENTE** com área de 4.552,00m², ver Livro 02 Fls. 01 da **M-21.064**. Isenção da cobrança de emolumentos e do recolhimento da T.F.J nos termos do art. 10, parágrafo 2º. da Lei Estadual n.º. 15.424/2004. O Oficial,

FUSÃO



MODELO FUSÃO

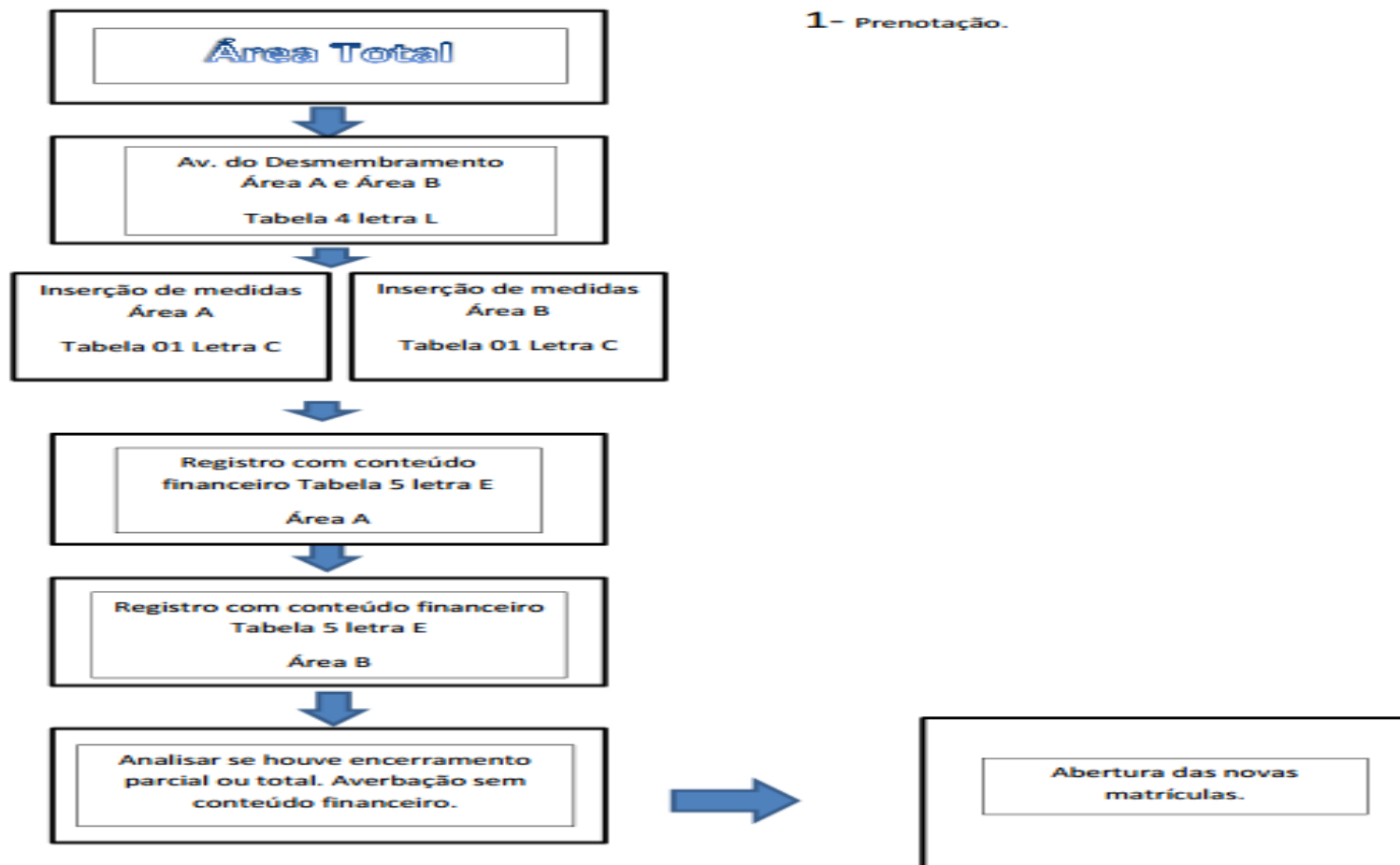
1º- Procedo a esta averbação para fazer constar que em virtude da FUSÃO deste imóvel com outro dos mesmos proprietários procedente da matrícula M-....., foi gerada nova matrícula com a área de 5.211,90m². O Oficial,

2º- Procedo a esta averbação para fazer constar o encerramento da presente matrícula, tendo em vista a abertura de nova em virtude da fusão noticiada na Av....., Livro 02, Fls. 01 da M-..... Nihil. O Oficial,

3º – ABRIR A MATRÍCULA.

4º- Procedo a esta averbação para fazer constar que as medidas, área e confrontações do imóvel constante desta matrícula foram inseridas em virtude da UNIFICAÇÃO das matrículas M-22.520 (área dem²) e M-21.054 (área dem²), perfazendo a área total dem², avaliado em R\$......, nos termos do requerimento datado de .../.../2016 dos PROPRIETÁRIOS, (mencionar os nome dos requerentes), retro qualificados, oportunidade que anexa memorial descritivo e mapa datados de .../.../20...., feito pelo Engenheiro Civil, (nome) - CREA n°. com Anotação de Responsabilidade Técnica n°., bem como Autorização expedida pelo Município de/MG emitida em .../.../..... e assinado por (responsável). O Oficial

DIVISÃO



MODELO - DIVISÃO

1º - Procedo a esta averbação para informar que em virtude da **DIVISÃO** do imóvel constante desta matrícula, ou seja, **9,58.66ha**, os **CONDÔMINOS**, retro qualificados, dividiram o imóvel em duas áreas exclusivas a saber: Área 01 - **04,31.00ha** e Área 02 - **05,27.66ha**. O Oficial,

2º- Procedo a presente averbação para fazer constar a **INSERÇÃO** das medidas e confrontações da **Área 01** com **4,31.00ha**, localizada no lugar denominado, município de/MG: (DESCRIÇÃO TOTAL DA **ÁREA**)
, no valor de R\$46.307,34, de acordo com o artigo 213 da Lei nº. 6.015/73. O Oficial,

3º - Procedo a presente averbação para fazer constar a **INSERÇÃO** das medidas e confrontações da **Área 02** com **5,27.66ha**, localizada no lugar denominado, município de/MG: (DESCRIÇÃO TOTAL DA **ÁREA**)
, no valor de R\$46.307,34, de acordo com o artigo 213 da Lei nº. 6.015/73. O Oficial,

4º - Nos termos da Escritura Pública de Divisão Amigável datada de/.../2015, lavrada no 2º. Serviço de Notas de Muzambinho/MG, Livro nº. ..., Fls., **coube** aos **PROPRIETÁRIOS**, e sua esposa,, já qualificados na presente matrícula, a **Área 01** com **4,31.00ha** pelo valor de R\$46.307,34, área que foi Matriculada no Livro nº. 02, Fls. 01 da **M-.....** em/.../2015, conforme planta, levantamento planimétrico e memorial descritivo realizados pelo técnico agropecuarista,, **CREA/MG** nº. Código do Imóvel Rural nº. 950.181.853.488-6, **CCIR** nº. 00810443155 e **NIRF** nº. 7.591.039-0. Isento de **ITBI**. Emitida **DOI**. Oficial,

5º - Nos termos da Escritura Pública de Divisão Amigável datada de/.../2015, lavrada no 2º. Serviço de Notas de Muzambinho/MG, Livro nº., Fls., **coube** aos **PROPRIETÁRIOS**, e sua esposa,, já qualificados na presente matrícula, a **Área 02** com **5,27.66ha** pelo valor de R\$46.307,34, conforme planta, levantamento planimétrico e memorial descritivo realizados pelo técnico agropecuarista,, **CREA/MG** nº. Código do Imóvel Rural nº. 950.181.853.488-6, **CCIR** nº. 00810443155 e **NIRF** nº. 7.591.039-0. Isento de **ITBI**. Emitida **DOI**. Oficial,

6º - Procedo a esta averbação para fazer constar o **encerramento** da presente matrícula em virtude da divisão descrita no **R.....**, sendo aberta nova matrícula, ver Livro 02, Fls.01 da **M-.....** *Nihil*. O Oficial,

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

MANDADO DE SEGURANÇA PROPOSTO PELA FAEMG EM **2005 – Aviso 64/CGJ** em 15/12/05

Número Registro STJ **2009/0178192-3** PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.142.006 / MG

CERTIDÃO DE JULGAMENTO da PRIMEIRA TURMA

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data (**16/06/2016**), proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Benedito Gonçalves, a Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial para denegar a segurança, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Lavrará o acórdão a Sra. Ministra Regina Helena Costa (RISTJ, art. 52, IV, "b"). Os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Benedito Gonçalves (voto-vista), Sérgio Kukina (Presidente) e Regina Helena Costa (voto-vista) votaram com o Sr. Ministro Relator.

O art. 104, IV, do CN, estabelece que a cobrança das cédulas de crédito rural será feita de acordo com o Decreto Lei 167/67 com base no mandado de segurança proposto pela FAEMG.

CONCLUSÃO: com a denegação da segurança e como não cabe mais recurso para discutir o mérito, nos resta cumprir o que determina a Lei 15.424/04.

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

Art. 870. Serão registradas no Livro nº 3 – Registro Auxiliar:

- I – as cédulas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial e de produto rural, sem prejuízo do registro do direito real de garantia;
 - II – as notas de crédito rural, industrial, à exportação e comercial;
 - III – as cédulas de crédito bancário, somente quando constituírem penhor rural, industrial, mercantil ou à exportação.
- § 1º Sem prejuízo do registro da cédula no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, **as hipotecas e as alienações fiduciárias em garantia de bens imóveis serão registradas no Livro nº 2 – Registro Geral.**

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

- § 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.
- § 3º No caso da cédula de crédito bancário, será registrada no **Livro nº 2 – Registro Geral somente a hipoteca ou alienação fiduciária** com garantia de bem imóvel, caso em que, a **requerimento do interessado**, também poderá ser registrada a cédula em seu inteiro teor no Livro nº 3 – Registro Auxiliar.
- § 4º No registro da garantia efetuado na matrícula, será feita remissão ao número do Registro da cédula efetuado no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, no qual, por sua vez, será feita remissão ao número do registro da hipoteca ou da alienação fiduciária em garantia efetuado na matrícula.

MODELO DE REGISTRO DE CRPH **LIVRO 03**

CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA nº. -----, datada de --/--/--, em Muzambinho/MG, no valor de R\$-----, com vencimento para o dia --/--/----, tendo como **Emitente Devedor e Garantidor Hipotecário**, -----, brasileiro, agricultor, RG nº. -----, SSP/--, CPF nº. ----- e na **qualidade de cônjuge e garantidora hipotecária**, -----, brasileira, agricultora, 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. FINALIDADE DO CRÉDITO: custeio de café, safra agrícola 2015/2016 e safra comercial 2016/2017. ENCARGOS FINANCEIROS: 8,75% a.a. FORMA DE PAGAMENTO: em parcela única no vencimento do financiamento. IMÓVEL BENEFICIADO COM O CRÉDITO: Babilônia, R.20 da Matrícula nº. -----, localidade/MG. **GARANTIAS: 1-** Em penhor censual de primeiro grau e sem concorrência de terceiros **112 sacas** de café beneficiado, safra agrícola 2015/2016 e safra comercial 2016/2017, no valor de R\$33.400,00, localizados no imóvel denominado -----, **R.20 da M.**-----, localidade/MG. **2-Aval; 3-HIPOTECA:** M.----- Obrigam-se as partes a todas e demais cláusulas e condições na presente cédula que fica uma via arquivada neste Ofício. Apresentados CCIR e ITR quitados. Emolumentos – **TABELA 5** “**g**”. O Oficial,

MODELO DE REGISTRO DE CRPH **LIVRO 02**

CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA nº. -----, datada de --/--/----, em Muzambinho/MG, no valor de R\$ -----, com vencimento para o dia --/--/--, tendo como **Emitente Devedor e Garantidor Hipotecário**, -----, brasileiro, agricultor, RG nº. -----SSP/--, CPF nº. ----- e na **qualidade de cônjuge e garantidora hipotecária**, -----, brasileira, agricultora, RG nº. ----- SSP/--, CPF nº. ----- residente -----, como **Avalista**, -----, brasileiro, (estado civil), agricultor, RG nº. ----- SSP/--, CPF nº. -----, residente ----- e como **Credor**, -----, CNPJ, e localidade. FINALIDADE DO CRÉDITO: custeio de café, safra agrícola 2015/2016 e safra comercial 2016/2017. ENCARGOS FINANCEIROS: 8,75% a.a. FORMA DE PAGAMENTO: em parcela única no vencimento do financiamento. IMÓVEL BENEFICIADO COM O CRÉDITO: Babilônia, nº. do registro e nº. da matrícula, localidade/MG. **GARANTIAS: 1-** Em hipoteca censual de primeiro grau e sem concorrência de terceiros o imóvel denominado _____, com área de _____ha, constante do **R.20** da presente matrícula, localidade/MG; **2-Aval;** **3-Penhor:** R-----. Obrigam-se as partes a todas e demais cláusulas e condições na presente cédula que fica uma via arquivada neste Ofício. Apresentados CCIR e ITR quitados. Emolumentos – **TABELA 5 “e”**. O Oficial,

CÉDULA DE CRÉDITO RURAL

O registro das cédulas que constituam penhor rural, industrial ou mercantil far-se-á no Livro 03 para em seguida proceder-se à averbação do imóvel de localização dos bens dados em garantia no Livro 02, devendo ser feita a devida anotação no Livro 04.

1. O artigo 14, V, do Decreto 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”.

CÉDULA DE CRÉDITO RURAL

2. Já os artigos 870, parágrafo 2º e o art.735 do código de Normas 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 Dec. 167/67 e art. 12 da Lei 8.929/94.

IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO

Procedo a esta averbação para fazer constar a existência do registro da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº. -----, registrada no Livro 3-Auxiliar sob o nº. ----- deste Registro de Imóveis, emitida em --/--/----, com **vencimento** para --/--/----, pelos **Proprietários Devedores**, (nome dos emitentes), acima qualificados, tendo como **Credora**, (dados da credora), para FINALIDADE do custeio da cultura do café, VINCULADA à **58,54 sacas** de 60 kg de café, **cujo IMÓVEL de LOCALIZAÇÃO é o constante do R.10 e R.16 desta matrícula**. Emolumentos – **TABELA 1 “p”**. O Oficial,