

1º ENCONTRO REGINAL DO CORI/MG EM VARGINHA

- DAS CÉDULAS DE CRÉDITO
- HUMBERTO GOMES DO AMARAL
- RI MUZAMBINHO

- rimuzambinho@yahoo.com.br
- Telefone: 035-3571-5041

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

1- Cédula de Crédito Bancário – Alienação Fiduciária e Hipoteca, registro Livro 02 – requerimento expresso – registro da Cédula de Crédito Bancário no Livro 03 ;

2- Imóvel de localização das garantias pignoratícias – art. 14, V do Dec. 167/67 (descrição dos bens vinculados em penhor, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção, se for o caso, **além do local ou depósito em que os mesmos bens se encontrarem**), combinado com os arts. 870, parágrafo 2º e o art. 735 do Código de Normas.

3- Garantias Móveis + Imóveis – art. 871, parágrafo único – não há que condicionar o registro da garantia imobiliária ao prévio registro no RTD;

4- Cédulas rurais, Dec. 167/67, deverão conter, necessariamente, penhor e/ou hipoteca, para se enquadrar em uma das espécies de títulos de crédito rural;

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

5- Será facultativa a pactuação de outra garantia complementar, como a Alienação Fiduciária, não podendo esta, ser prestada com a única garantia, principal;

6- Alternativa para quem concede crédito rural e quer se garantir com a Alienação Fiduciária seria a Cédula de Crédito Bancário (Lei nº. 10.931/04), pois coincidem os requisitos do art. 1º. do Dec. 167/67 e o parágrafo 1º do art. 26 da Lei nº. 10.931/04 ou CPR

7- Demais cédulas de crédito (industrial, à exportação, comercial, imobiliário e bancário) e a cédula de produto rural poderão ter todos os tipos de garantia previstos em lei;

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

8- **Contrato** de Abertura de Crédito Rural – se houver garantia imóvel, deverá ser efetuado o registro no Livro 02

- penhor rural, Livro 03

- bem móvel fora dos casos previstos em Lei, registro no RTD – art. 871, PU do CN ;

9- Valor de R\$17,52 – unicamente para as cédulas rurais do Dec. 167/67 – **limites objetivos do pedido** MS nº. 1.0000.05.428560-6/000

- Sem recolhimento do TFJ e RECOMPE

- Pedidos de correção dos valores - desde 15/07/1997

- RECURSO ESPECIAL N 1142006/MG

- Ministro Relator Olinto Menezes em **10/06/2015**, com parecer favorável do **MP desde 08/03/2010**

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

10) Desburocratização - exceções: baixas ou cancelamentos – art. 872 CN;

11) **ITR** arts. 690 do CN; art. 22, parágrafo 3º da Lei 4947/66; art. 21 da Lei 9393/96 e **CCIR** art. 873, § 2º do CN e art. 1º. do Dec 4449/2002

12) **CND** do INSS – Hipoteca e Alienação Fiduciária – produtor pessoa física – declaração que não comercializa a sua produção com adquirente domiciliado no exterior, nem diretamente no varejo;

13) **CAR** e **GEO**

- art. 171 CN e art. 10 da Lei 4449 de 2002 (transferência de imóvel)

- posição adotada por alguns juízes – exigir sempre

14) **Sazonalidade** – art. 876 do CN

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.

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

Art. 871. Os atos mencionados no art. 870 deste Provimento serão praticados:

- I – no caso de garantias exclusivamente de bens móveis dados em penhor rural, industrial ou mercantil, na circunscrição do imóvel de localização dos bens apenhados;
- II – no caso de garantias exclusivamente de bens imóveis, na circunscrição dos imóveis hipotecados ou alienados fiduciariamente;
- III – no caso de garantias de bens imóveis e ainda de bens móveis dados em penhor rural, industrial ou mercantil, tanto na circunscrição do imóvel de localização dos bens hipotecados ou alienados fiduciariamente, quanto na circunscrição dos bens apenhados;
- IV – no caso de nota de crédito rural, industrial, à exportação e comercial, na circunscrição do imóvel a cuja exploração se destina o financiamento;
- V – no caso de nota de crédito rural emitida por cooperativa, na circunscrição do domicílio do emitente;

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

VI – no caso de cédula de produto rural:

- a) será feito **sempre** o registro no Livro nº 3 do Ofício de Registro do domicílio do emitente;
- b) se houver bem imóvel dado em garantia, será feito também o registro da hipoteca e/ou da alienação fiduciária, bem como a averbação de remissão ao registro da cédula de produto rural, conforme disposto na alínea acima, nas matrículas dos imóveis dados em garantia;
- c) se houver **bem móvel** dado em penhor, será feito o registro do penhor no Livro nº3 do Ofício de Registro de Imóveis do imóvel de localização dos bens apenados, mencionando-se expressamente o imóvel de localização dos bens dados em garantia, devendo ser feita a devida **anotação** no Livro nº 4 – Indicador Real.

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

Parágrafo único. O registro efetuado na forma dos arts. 622 e 623 deste Provimento não dispensa o registro das **garantias de bens móveis**, que deverão ser efetuados no Ofício de Registro de Títulos e Documentos competente, salvo no caso de penhor rural, industrial, mercantil ou à exportação, devendo o Oficial de Registro fazer constar tal informação no texto do registro e da certidão emitida.

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

Art. 872. O registro e a averbação das cédulas e notas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial, imobiliário, bancário e de produto rural, inclusive suas garantias e suas modificações, **independem do reconhecimento de firma** dos signatários nos respectivos instrumentos, sendo para a averbação de baixa ou cancelamento, **reconhecida a firma do credor no instrumento de quitação.**

§ 1º Com exceção da cédula de crédito imobiliário, quando emitida cartularmente, fica **dispensada** a assinatura do credor nos títulos constantes do *caput*, ainda que contenham garantias imobiliárias.

§ 2º O instrumento de **quitação** expedido por pessoa jurídica deverá vir acompanhado do comprovante dos poderes de representação de quem por ela assinou.

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

Art. 873. O registro e a averbação das hipotecas e as alienações fiduciárias em garantia de bens imóveis constituídas por cédulas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial e de produto rural, inclusive suas modificações, **independentem** da apresentação da certidão negativa de débito do ITR.

§ 1º Os atos previstos no *caput* deste artigo serão praticados independentemente da apresentação dos comprovantes de cumprimento de obrigações perante o INSS se o beneficiário do crédito, produtor rural pessoa física ou segurado especial, **declarar** que não comercializa a sua produção com adquirente domiciliado no exterior, nem diretamente no varejo com consumidor pessoa física, com outro produtor rural pessoa física ou com outro segurado especial.

§ 2º Para os atos previstos no *caput* deste artigo é **necessária a averbação** dos dados constantes do CCIR, caso ainda não averbados.

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

Art. 874. Para o registro e a averbação das garantias de hipotecas e de alienações fiduciárias de bens imóveis constituídas por cédulas de crédito imobiliário e bancário, inclusive suas modificações, devem ser apresentadas as **certidões negativas de débitos do ITR e INSS, além da averbação dos dados do CCIR,** caso ainda não averbados.

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

Art. 876. As cédulas e notas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial, de produto rural, bem como suas garantias, modificações e cancelamentos, serão registradas e averbadas em até 3 (três) dias úteis, contados da data de seu protocolo, observando-se o **prazo de 15 (quinze) dias** nos períodos cuja **sazonalidade** decorrente de liberação de crédito para plantio e custeio implique **aumento de demanda**.

Parágrafo único. As cédulas de crédito imobiliário e bancário, bem como suas garantias, modificações e cancelamentos, serão registradas e averbadas em até 15(quinze) dias contados da data de seu protocolo.

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

- Art. 22 - A partir de 1º de janeiro de 1967, somente mediante apresentação do Certificado de Cadastro, expedido pelo IBRA e previsto na Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964, poderá o proprietário de qualquer imóvel rural **pleitear as facilidades proporcionadas pelos órgãos federais de administração centralizada ou descentralizada**, ou por empresas de economia mista de que a União possua a maioria das ações, e, bem assim, obter inscrição, aprovação e registro de projetos de colonização particular, no IBRA ou no INDA, ou aprovação de projetos de loteamento.
- § 1º - Sem apresentação do Certificado de Cadastro, não poderão os proprietários, a partir da data a que se refere este artigo, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, **hipotecar**, vender ou prometer em venda imóveis rurais.
- § 2º -
- § 3º A **apresentação** do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, exigida no *caput* deste artigo e nos §§ 1º e 2º, far-se-á, **sempre**, acompanhada da **prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR**, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa previstos no art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

- Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:

20 de novembro de 2013 para imóveis com área entre 250 e 500 hectares;

20 de novembro de 2016 para imóveis com área entre 100 e 250 hectares;

20 de novembro de 2019 para imóveis com área entre 25 e 100 hectares;

20 de novembro de 2023 para imóveis com área inferior a 25 hectares.

DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

- **MINUTAS DE AVERBAÇÕES DO IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO**
- Procedo a esta averbação para fazer constar que a **Cédula de Produto Rural nº. 000000**, foi registrada no Livro 3-Auxiliar sob o nº. 00000, deste Registro de Imóveis, emitida em 25/10/2012 em Muzambinho/MG, com vencimento em 30/09/2013, pelo **DEVEDOR, Tal**, acima qualificado, vinculada no valor de R\$16.650,00, sendo 45 sacas de café, cujo **IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO** é o constante do **R.05** desta matrícula, tendo como **CREADOR**, BANCO DO BRASIL S/A, Agência Muzambinho/MG, CNPJ nº. 000000. O Oficial,
- Procedo a esta averbação para fazer constar que a **Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº. 00000-0**, foi registrada no Livro 3-Auxiliar sob o nº. 00.000, deste Registro de Imóveis, emitida em 20/12/2012 em Muzambinho, com **vencimento** em 03/12/2013 pelo **PROPRIETÁRIO DEVEDOR, JOÃO DE CASTRO**, acima qualificado, para **FINALIDADE** de custeio agrícola, **VINCULADA** em 212 sacas de café de 60kg, cujo **IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO** é o imóvel constante desta matrícula, tendo como **CREADORA**, COOPERATIVA, CNPJ nº. 00.000.000/0001-02. O Oficial,