



# PASSO A PASSO

# **REGISTRO DAS**

# **GARANTIAS**

## **ETAPA PRELIMINAR**

Verificar a natureza do instrumento

**COMUM**



**COM FINS**  
**RURAIS**



**Quais os requisitos obrigatórios para ser instrumento com fim rural?**

- ▶ Ser cédula rural, de produto rural ou de crédito bancário.
- ▶ A finalidade do crédito deve ser rural.
- ▶ Os imóveis dados em garantia devem ser rurais (CCIR e sem descaracterização averbada na matrícula).



**Obs.:** para penhor e alienação fiduciária, o bem de destinação (aplicação) do recurso deve ser rural, mas não há necessidade de que o bem de localização seja rural.

**Obs. 2:** sendo o imóvel rural, já se presume que ele está afetado à operação rural, não sendo necessário nenhum documento comprobatório desta afetação



# REGISTRO DAS GARANTIAS INSTRUMENTOS COMUNS

## 1ª FASE

Divida o valor da dívida pelo número de garantias reais constituídas

Hipotecas, alienações fiduciárias de bens imóveis, conjunto de penhores e conjunto de bens móveis alienados fiduciariamente, registrados no RI ou no RTDPJ, que estejam ou não em outra circunscrição imobiliária. Não considere garantias diversas como fiança ou aval.

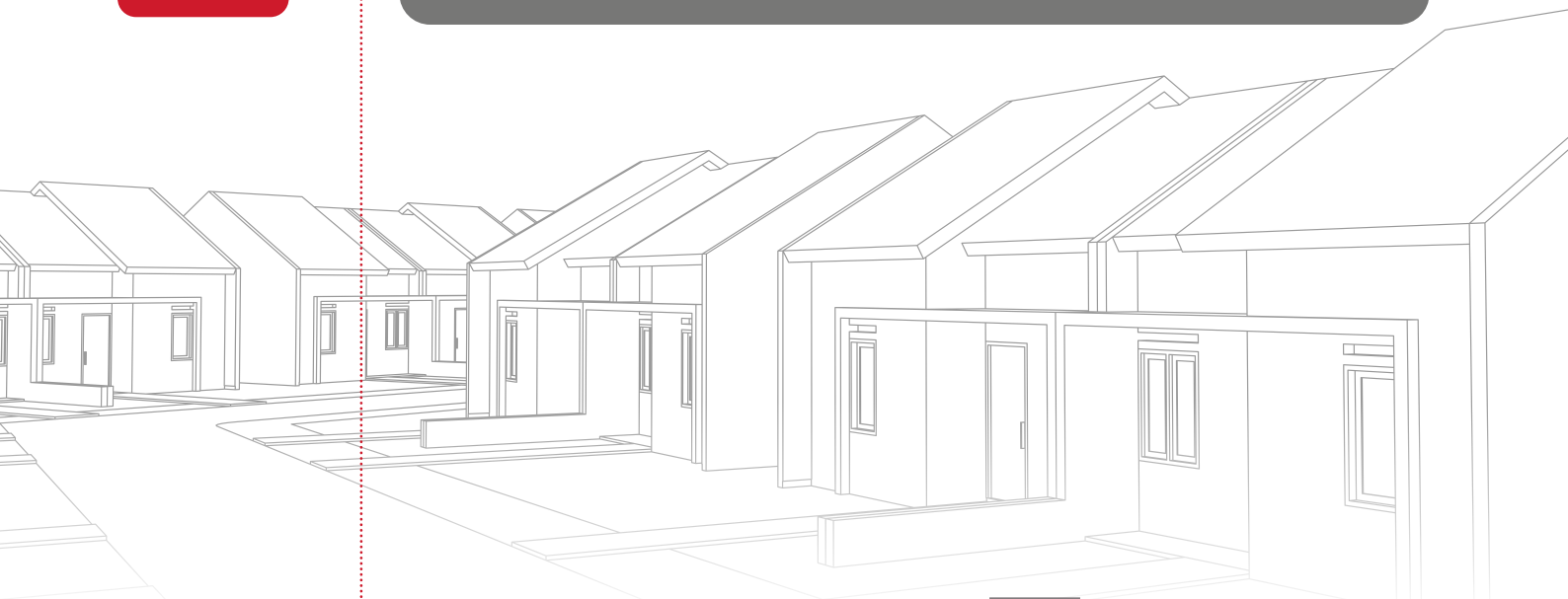
## 2ª FASE

Insira as averbações de saneamento subjetivo e do CCIR em cada matrícula objeto de registro

Dispensável para matrículas da averbação de localização.

## 3ª FASE

Cobre um ato de registro (5.e) para cada imóvel hipotecado ou alienado fiduciariamente



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

PASSO A PASSO  
**REGISTRO DAS  
GARANTIAS**

## 4<sup>a</sup> FASE

Inclua a averbação de localização em ato sem conteúdo financeiro (código 4135)

Só em caso de garantias sobre bens móveis.

## 5<sup>a</sup> FASE

Insira no orçamento

- ▶ Arquivamentos.
- ▶ Indicações (se apresentadas mais de duas vias).
- ▶ Prenotação.
- ▶ Certidões (para cada imóvel hipotecado e ou alienado fiduciariamente): uma para o Livro 3 do conjunto de bens empenhados e uma para o Livro 3 do conjunto de bens móveis alienados fiduciariamente.



**Obs.:** Não é necessário emitir certidão para as matrículas objeto de localização.



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

PASSO A PASSO  
**REGISTRO DAS  
GARANTIAS**



# REGISTRO DAS GARANTIAS INSTRUMENTOS DE FINS RURAIS

## 1ª FASE

Divida o valor da dívida pelo número de garantias reais constituídas

Hipotecas, alienações fiduciárias de bens imóveis, conjunto de penhores e conjunto de bens móveis alienados fiduciariamente, registrados no RI ou no RTDPJ, que estejam ou não em outra circunscrição imobiliária. Não considere garantias diversas como fiança ou aval.

## 2ª FASE

Verifique o valor de cada imóvel dado em garantia e do total dos bens empenhados que somam conjunto unitário

Adote a mesma medida para o conjunto de bens móveis alienados fiduciariamente.

## 3ª FASE

Insira averbações de saneamento subjetivo e averbação doCCIR

A ser feito em cada matrícula que for objeto de registro, caso seja necessário. Dispensável para matrículas da averbação de localização.



## 4<sup>a</sup> FASE

### Verifique se o crédito é do Pronaf

Confira se o devedor apresentou a documentação de aptidão para o Programa Familiar Nacional de Fortalecimento da Agricultura ou Cadastro Nacional da Agricultura familiar.

### E SE NÃO FOI APRESENTADO O DOCUMENTO

- ▶ O devedor foi qualificado no título com a profissão de agricultor familiar?
- ▶ Consta no título que o devedor é inscrito no Pronaf ou no Cadastro Nacional da Agricultura Familiar?
- ▶ O devedor foi qualificado na matrícula como agricultor familiar?



**Se uma das três situações for encontrada, verifique a aptidão ao Pronaf ou cadastro no CNAF.**

<https://smap14.mda.gov.br/extratodap/PesquisarDAP>



## 5ª FASE

### Cobre um ato de registro 5e:

- Para cada imóvel hipotecado (ou alienado fiduciariamente).
- Para cada conjunto de bens empenhados: **um livro 3.**
- Para cada conjunto de bens móveis alienados fiduciariamente: **outro livro 3.**



**Obs.:** aplique o limite do potencial econômico para cada bem rural que integra o instrumento.

## DESCONTOS



- 50%** para registro da garantia incidente sobre bem rural.
- 75%** se, além de rural, for constatado o benefício na 4ª fase.

## 6ª FASE

### Incluir averbações de localização em ato sem conteúdo financeiro (**código 4135**)

Caso haja garantias sobre bens móveis



## 7<sup>a</sup> FASE

### Insira no orçamento

- ▶ Valor dos registros.
- ▶ Averbações de localização.
- ▶ Averbação dos dados do CCIR (se necessário).
- ▶ Averbações de saneamento subjetivo (se necessário).
- ▶ Prenotação.
- ▶ Certidões (para cada imóvel hipotecado e ou alienado fiduciariamente). Uma para o Livro 3 do conjunto de bens empenhados e uma para o Livro 3 do conjunto de bens móveis alienados fiduciariamente.



**Obs.:** não é necessário emitir certidão para as matrículas que são objeto de localização.



Caso ao menos um imóvel onerado seja rural

## NÃO COBRAR

**Arquivamento dos documentos:** exceto os necessários para as averbações de saneamento.

### Indicações.

**Obs.:** Caso ao menos um imóvel onerado seja rural ou tenha penhor rural ou tenha registro de alienação fiduciária sobre bem móvel, ainda que esteja presente apenas em bem a ser registrado em outra circunscrição imobiliária.





# CANCELAMENTO DAS GARANTIAS

1

## HIPOTECA OU BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE



- ▶ Cobrança de uma averbação de cancelamento (item 1-G ou 1-Q) pelo valor total da dívida (sem qualquer divisão), **em cada matrícula onerada.**

2

## PENHOR OU BEM MÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE



- ▶ Cobrança de uma averbação de cancelamento (item 1-G ou 1-Q) pelo valor total da dívida (sem qualquer divisão), **no Livro 3**, e cobrança de ato sem conteúdo financeiro (4135) para cada matrícula com localização.



### EM AMBOS OS CASOS

- ▶ Não incidem descontos.
- ▶ Cobrança regular de arquivamentos.

# ADITIVO

## SEM LIBERAÇÃO DE CRÉDITO SUPLEMENTAR

### 1 Alteração de Prazo

- Averbação sem conteúdo financeiro (código 4134) em cada matrícula do bem hipotecado ou do bem imóvel alienado fiduciariamente.

#### E/OU

- ▶ Averbação sem conteúdo financeiro no registro do Livro 3 do Penhor e/ou alienação fiduciária de bem móvel e, ainda, nas matrículas dos imóveis localizados (código 4135).

### 2 Alteração de garantia

#### • Hipoteca ou alienação fiduciária de bem imóvel:

- ▶ Uma averbação de cancelamento em cada bem liberado (item 1, alínea G ou Q).

- ▶ Um registro sem conteúdo financeiro em cada bem agora onerado (item 5.d, código 4507).

#### • Bem empenhado ou de alienação fiduciária de bem móvel:

- ▶ Uma averbação de cancelamento no Livro 3 (item 1, alínea G ou Q) e tantas sem conteúdo financeiro forem os imóveis de localização eventualmente liberados (código 4135).

- ▶ Um registro sem conteúdo financeiro da nova garantia no Livro 3 (item 5.d, código 4507), além de averbações sem conteúdo financeiro nos novos imóveis localizados (código 4135).

# 3

## Acréscimo de Garantia



### ● Hipoteca ou alienação fiduciária de bem imóvel:

▶ Registro no 5.e

### ● Bem empenhado ou de alienação fiduciária de bem móvel:

▶ Registro 5.e, no Livro 3 em que se materializou o anterior registro do penhor ou alienação fiduciária móvel.

▶ Eventual averbação de localização, sem conteúdo financeiro (código 4135).

▶ Considera-se o valor total da dívida e, em regra, sem divisão (exceto se acrescidos mais de um bem e, ainda assim, limita-se a divisão ao número de novos registros).



**Obs.:** nenhuma averbação precisa de ser feita nos registros já realizados.



### EM AMBOS OS CASOS

- ▶ Não incidem descontos.
- ▶ Cobrança regular de arquivamentos.

# • COM LIBERAÇÃO DE CRÉDITO SUPLEMENTAR

## 1 Sem acréscimo de garantia

- Averbação nos registros das garantias pelo item 1.c.
- Considera-se apenas o valor do crédito suplementar para cada averbação (sem divisão).



**Obs.:** se para fins rurais: incide descontos. Não se cobra arquivamentos (exceto para saneamento) nem indicação, e verifica-se o potencial econômico de cada bem.

## 2 Com acréscimo de garantia

- Averbação nos registros das garantias já feitas pelo item 1.c.
  - ▶ Emolumentos: considera-se apenas o valor do crédito suplementar.
- Atos de registro das novas garantias: cobrança para cada novo ato de registro 5.e na matrícula e ou no Livro 3, além de uma averbação 1.e para cada eventual nova localização.

▶ Emolumentos: o valor total da dívida e, em regra, sem divisão (exceto se acrescidos mais de um bem e, ainda assim, a divisão se limitará ao número de novos registros).