

➤ Cédula de Crédito Rural (Decreto-Lei nº 167/1967, arts. 30 e ss. – Lei 6.015/73, art. 178 II)

COMPETÊNCIA REGISTRAL:

Com referência às cédulas de crédito rural, é o art. 30, do Decreto-lei nº 167/67 que define a competência, 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 apenados;
- 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 apenados 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.

– No mínimo duas vias (não negociável para o cartório e negociável do credor – §1º art. 32);

– Não é necessário o reconhecimento de firma.

– Cédula Rural Pignoratícia (art. 14. Decreto Lei nº 167/67) Requisitos: I – denominação “Cédula Rural Pignoratícia”; II – data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: “nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo” ou “nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo”; III – nome do credor e a cláusula à ordem; IV – valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização; V – 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; VI – taxa dos juros a pagar, e da comissão de fiscalização, se houver, e o tempo de seu pagamento; VII – praça do pagamento; VIII – data e lugar da emissão; e, IX – assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais. Observação: Os anexos eventualmente existentes deverão ser mencionados no registro.

– Cédula Rural Hipotecária (art. 20, Decreto Lei nº 167/67) Requisitos: I – denominação “Cédula Rural Hipotecária”; II – data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: “nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo” ou “nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo”; III – nome do credor e a cláusula à

ordem; IV – valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização; V – descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário; VI – taxa dos juros a pagar e a da comissão de fiscalização, se houver, e tempo de seu pagamento; VII – praça do pagamento; VIII – data e lugar da emissão; e, IX – assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais. Observação: Os anexos eventualmente existentes deverão ser mencionados no registro.

– Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária (art. 25, do Decreto-lei nº 167/67): Requisitos: I – denominação “Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária”; II – data e condições de pagamento havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: “nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo” ou “nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo”; III – nome do credor e a cláusula à ordem; IV – valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização; V – descrição dos bens vinculados em penhor, os quais se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção se for o caso, além do local ou depósito dos mesmos bens; VI – descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário; VII – taxa dos juros a pagar e da comissão de fiscalização, se houver, e tempo de seu pagamento; VIII – praça do pagamento; IX – data e lugar da emissão; e, X – assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais. Observação: Os anexos eventualmente existentes deverão ser mencionados no registro.

– Nota de Crédito Rural (art. 27, do Decreto-lei nº 167/67): Requisitos: I – denominação “Nota de Crédito Rural”; II Data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: “nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo” ou “nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo”; III – Nome do credor e a cláusula à ordem; IV – Valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização; V – Taxa dos juros a pagar e da comissão de fiscalização se houver, e tempo de seu pagamento; VI – Praça do pagamento; VII – Data e lugar da emissão. VIII – Assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais. Observação: Os anexos eventualmente existentes deverão ser mencionados no registro.

-Certidões negativas de débito – CNDs:

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 4.829/65, com o art. 257, §8º, II, do Decreto nº 3.048/99 e com o art. 524, II, da Instrução Normativa MPS/SRP nº 3, de 14 de julho de 2005. Esta norma assim prescreve:

Art. 524. A apresentação de CND, ou de CPD-EN, é dispensada, dentre outras hipóteses:

II – na constituição de garantia para concessão de crédito rural, em qualquer de suas modalidades, por instituição de crédito pública ou privada ao produtor rural pessoa física e ao segurado especial, desde que estes não comercializem a sua produção com o adquirente domiciliado no exterior, nem diretamente no varejo com consumidor pessoa física, com outro produtor rural pessoa física ou com outro segurado especial;

– ITR: A prova de quitação do ITR do imóvel rural dado em garantia (últimos cinco pagamentos ou certidão negativa de débito do imóvel da RFB) que é exigível para oneração de imóveis rurais (Lei nº 9.393/96 e Instrução Normativa da SRF nº 33, de 14-04-1997). Dispensa-se a comprovação, quando o crédito rural for feita ao amparo do Pronaf (parágrafo único do art. 20 da Lei nº 9.393/1996).

– 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 62.141/68 e o art. 78 do próprio Decreto-lei nº 167/67.

- O Cadastro Ambiental Rural - CAR.
- Caso não conste o número do CCIR/INCRA e/ou do NIRF/ITR e/ou do CAR na matrícula, apresentar o pertinente requerimento de averbação.

– Apresentar Certidão Nascimento ou Casamento atualizada; Observação: Se for regime diverso do legal, deverá ser apresentado o registro do pacto antenupcial, bem como cópia autenticada da Escritura Pública de Pacto Antenupcial.

-Se garantidor/proprietário não for casado: Declaração (com firma reconhecida por autenticidade) informando que não convive em União Estável;

– Se Emitente ou Garantidor/proprietário pessoa jurídica trazer última alteração contratual (cópia autenticada) e certidão atualizada Simplificada da Junta Comercial;

– Procurador: apresentar via original ou cópia autenticada da procura (translado ou certidão);

– FUNREJUS: Não incide (art. 3º, VII-“b” – “1”, da Lei nº 12.216/98);

- Certidão Negativa de Multas Ambientais (IAP): INEXIGÍVEL face a revogação da Lei nº 4.771/1965 pelo art. 83 da Lei nº 12.651/2012.

Observações:

(*) Até 02/11/2014, a prova de regularidade fiscal era feita por meio da Certidão específica, relativa às contribuições previdenciárias emitida pela Receita Federal (RFB), conhecida como CND do INSS, e da Certidão conjunta PGFN/RFB, relativa aos demais tributos da RFB e inscrições em DAU da PGFN, porém, a partir de 03/11/2014, passou a vigorar a certidão expedida conjuntamente

pela RFB e pela PGFN, que engloba todos os créditos tributário federais e a Dívida Ativa da União, incluindo-se as contribuições sociais do art. 11, parágrafo único alíneas “a”, “b” e “c”, da Lei nº 8.212/1991, às contribuições instituídas a título de substituição e às devidas, por lei, a terceiros.

(1). Prazos – Cédula Rural com garantia em penhor (art. 61, Dec.-Lei 167/67): – penhor agrícola: não exceder 03 anos prorrogável por mais 03 anos; e – penhor pecuário: não superior a 04 anos prorrogável por mais 04 anos; (Ofício Circular 182/2011, da CGJSC).

(2). Na Cédula de Crédito Rural emitida por pessoa física, a garantia não podia ser prestada por terceiro (pignoratícia ou hipotecária), mas unicamente pelo próprio emitente, entendimento superado no julgamento do Recurso Especial n. 1.483.853 da Terceira Turma do STJ (“A interpretação sistemática do art. 60 do DL n. 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). ~~Avalistas: verificar sempre o estado civil do avalista; se casado por regime diverso da separação de bens deverá constar a outorga uxória ou marital (autorização do cônjuge).~~ **AVAL - Desnecessidade de outorga uxória ou marital:** Disposição restrita aos títulos de crédito inominados ou atípicos. Art. 1.647-II do CC/2002. Interpretação que demanda observância à ressalva expressa do art. 903 do CC, ao disposto na LUG acerca do aval e ao critério de hermenêutica da especialidade conforme entendimento pacificado no STJ.

(4). Aditivo de cédula: Aditivo de cédula segue as regras de cédula (ausência de reconhecimento de firma). No entanto, quando há cancelamento de ônus/garantia, há que se reconhecer a firma do CREDOR por autenticidade, instruída com a documentação comprobatória de legitimidade.

(5). Prazo do penhor agrícola e pecuário: pela Lei nº 12.873/2013 (conversão da MP 619/2013), está revogado o prazo de 3+3 e 4+4 anos para os penhores agrícola e pecuário. Com a alteração do art. 1439 do CC e do art. 61 do DL 167/67, não podem ser convencionados por prazos superiores aos das obrigações garantidas. A prorrogação deve ser averbada à margem do registro respectivo, mediante requerimento do credor e do devedor.

(6). Nos projetos elaborados por profissionais legalmente habilitados (CREA ou CAU), é obrigatória a apresentação da ART/RRT;

(7). Outorga cônjuge emitente dispensada, conforme artigo 2º da Lei 3.253/1957 e Artigo 1.647 do Código Civil.

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.