

➤ 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 apenhados;

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 apenhados 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 procuração (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.