

➤ **Cédula de Crédito Bancário (Lei nº 10.931/2004, arts. 26 a 44):**

COMPETÊNCIA PARA REGISTRO:

- ✓ Não se registra a CCB e sim apenas a garantia se este registro for da competência do registrador imobiliário (1);
- ✓ CCB garantida por hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel: registrada no Livro nº 2 do Registro de Imóveis da situação do imóvel;
- ✓ CCB garantida por penhor de máquinas e aparelhos instalados e em funcionamento na indústria, penhor industrial ou mercantil e de penhor agrícola: registrada no Livro nº 3 do Registro de Imóveis do local de depósito ou localização dos bens apenhados (quando se tratar de penhor comum, registra-se no Registro de Títulos e Documentos);
- ✓ CCB garantida por alienação fiduciária de bem móvel: registrada no Registro de Títulos e Documentos da localização do bem;
- ✓ CCB garantida por penhor ou alienação fiduciária de veículo automotor: registrada no órgão de trânsito, conforme a competência específica;
- ✓ No mínimo duas vias (não negociável para o cartório e negociável do credor) (§3º art 29);
- ✓ Na CCB garantida por alienação fiduciária de imóvel é necessário o reconhecimento de firma de todas as partes e testemunhas envolvidas na emissão da cédula, incluindo-se o credor (art. 27, parágrafo único, da Lei nº 10.931/2004 c/c art. 22, da Lei nº 9.514/1997) (2).

– **Requisitos formais:** I – a denominação “Cédula de Crédito Bancário”; II – a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao crédito utilizado; III – a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação; IV – o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem; V – a data e o lugar de sua emissão; VI – a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários. Observação: Os anexos eventualmente existentes deverão ser mencionados no registro.

-Proprietário do imóvel objeto da garantia:

1. Pessoa Física: apresentar declaração (com firma reconhecida) que não é empregador e nem esteja equiparado a Pessoa Jurídica para fins

previdenciários ou CND Previdenciária[*] (Lei 8.212/91, art.15, p. único c/c art. 47, I, “b”);

2. Pessoa Jurídica: CND Previdenciária e Certidão Conjunta de Tributos e Contribuições da Receita Federal[*] ou declaração feita pelo representante legal da empresa com poderes para tanto (devidamente comprovado), que o imóvel não faz parte de seu ativo permanente/imobilizado, razão pela qual deixa de apresentar a CND Previdenciária e Certidão Conjunta de Tributos e Contribuições da Receita Federal;
3. 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;
4. Se garantidor/proprietário não for casado: Declaração (com firma reconhecida por autenticidade) informando que não convive em União Estável;
5. Se Emitente ou Garantidor/proprietário pessoa jurídica trazer última alteração contratual (cópia autenticada) e certidão atualizada Simplificada da Junta Comercial (válida por 30 dias);
6. Procurador: apresentar via original ou cópia autenticada da procuração (translado ou certidão).

- Caso a matrícula do imóvel ainda conste como rural, deve ser averbada a transformação de imóvel rural em urbano, comprovada mediante certidão de inscrição imobiliária. Dispensa-se a quitação do ITR caso seja comprovada que deixou de ser rural há mais de 5 anos (a data pode ser provada por certidão municipal).

– A prova de quitação do ITR do imóvel dado em garantia (últimos cinco pagamentos ou certidão negativa de débito do imóvel da RFB) que é exigível para oneração de imóveis rurais situados na zona rural (Lei nº 9.393/96 e Instrução Normativa da SRF nº 33, de 14-04.1997).

– O CCIR em vigor (certificado de cadastro) do INCRA, que é documento indispensável para hipotecar imóveis rurais, sob pena de nulidade (art. 22, § 1º, da Lei nº 4.947, de 06-04-1966).

- 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.

- 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. A requerimento expresso do interessado, faculta-se o registro em inteiro teor da Cédula de Crédito Bancário no Livro nº 3, sem prejuízo do ato praticado no Livro nº 2, consoante prevê o art. 178, VII, da Lei nº 6.015/73.

2. ~~Necessário o reconhecimento de firma das partes nas Cédulas de Crédito Bancário que veicule garantia hipotecária ou alienação fiduciária de imóvel. (Não há exigência de reconhecimento de firma em título de crédito na lei), sendo dispensável a assinatura do credor fiduciário ou hipotecário, quando a garantia for constituída na própria cédula (art. 27, parágrafo único, da Lei nº 10.931).~~

Justificativa: ~~Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Lei n.º10.931/2004, as cédulas de crédito bancário em que pactuadas garantias reais devem observar as disposições da legislação de regência do direito real de garantia adotado. Assim, apesar de terem a natureza jurídica de título de crédito, as cédulas garantidas por alienação fiduciária de bem imóvel obedecem igualmente às disposições da Lei n.º9.514/1997, documento normativo que conceitua a alienação fiduciária de imóveis como contrato — ou seja, negócio jurídico bilateral em que a manifestação de vontade das duas partes contratantes se torna imperiosa, sob pena de inexistência/nulidade do negócio (cf. artigo 22 e seguintes da Lei n.º9.514/1997). A cédula apresentada não ostenta a assinatura do representante legal do credor fiduciário a evitar de nulidade a alienação fiduciária do bem imóvel. Necessário, portanto, colher a assinatura do representante do Banco XXXX na própria cédula ou em documento separado de constituição da garantia assinado por todas as partes, conforme previsto no artigo 32 da Lei n.º10.931/2004.~~

3. Não faremos nota para solicitar a qualificação ou assinatura do cônjuge do emitente na cédula de crédito bancário. Os que devem estar perfeitamente qualificados e comparecer assinando a cédula são os proprietários do bem dado em garantia, ou seja, os terceiros garantidores, com a devida outorga uxória (quando for o caso).

FUNREJUS: Alienação Fiduciária em Cédula de Crédito Bancário

- apenas o registro da alienação fiduciária no Livro 2: **Não incide FUNREJUS** (item 13 da IN 02/99 do Funrejus)

- registro da alienação fiduciária no Livro 2 e também o registro da cédula de crédito bancário no Livro 3 (por requerimento expresso), **haverá cobrança apenas pela cédula;**

FUNREJUS: Confissão de dívida e alienação fiduciária

- apenas o registro da alienação fiduciária no Livro 2: **Não incide FUNREJUS** (item 13 da IN 02/99 do Funrejus)

FUNREJUS: Hipoteca em Cédula de Crédito Bancário

- apenas o registro da hipoteca no Livro 2, **haverá cobrança pela hipoteca;**

- a hipoteca no Livro 2 e a cédula no livro 3, **haverá cobrança pela hipoteca e pela cédula.**

4. **AVAL - Desnecessidade de outorga uxória ou marital:** Disposição restrita aos títulos de crédito nominados 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.

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.