

CÉDULAS DE CRÉDITO

(Cédula Rural Pignoratícia, Cédula Rural Hipotecária, Cédula de Crédito Bancário, Cédula de Produto Rural ou Financeira, Cédula de Crédito Industrial, à Exportação, ou Comercial)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: Decreto nº 167/67, art. 1.424, do Código Civil, Lei nº 10.931/04, Lei nº 8.929/94, Decreto nº 413/69, Lei nº 6.313/75, Lei nº 6.840/80, art. 523 e seguintes, da CNNR-CGJ/RS, Prov. 01/2020.

II - Objetivo: a Cédula é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito.

Obs.1: tratando-se de cédula de crédito bancário, cédula de crédito rural e cédula de produto rural, será feito o registro apenas da garantia, no Registro de Imóveis no qual o imóvel está localizado, em atenção ao princípio da territorialidade (art. 523, §1º, combinado com o art. 416, V, ambos da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: quando a cédula de produto rural for constituída de alienação fiduciária em garantia de produtos agropecuários e de seus subprodutos, a cédula será registrada no Registro de Imóveis em que estiverem localizados os bens dados em garantia (arts. 8 e 12, § 4º, da Lei nº 8.929/94).

Obs.3: quando trata-se de alienação fiduciária de bem móvel, a cédula, para surtir efeitos em relação a terceiros, deverá ser registrada no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, conforme o art. 379 da CNNR-CGJ/RS.

Obs.4: é desnecessário o reconhecimento de firma como condição para o registro, no Ofício Imobiliário, de qualquer espécie de cédulas de crédito (art. 526, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: se o imóvel objeto do pedido ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.6: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1 – Duas vias da cédula (uma via negociável e outra não negociável).

Obs.1: a via não negociável ficará arquivada na Serventia.

Obs.2: para as cédulas de crédito que representam o capital emprestado, não se admitirá a registro mais de uma via negociável do título. A apresentação de outras vias negociáveis não autorizará a certificação do registro em mais de uma via (art. 528, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: quando não apresentada a via não negociável, poderá o Registro de Imóveis extrair cópia da via negociável para fins de permitir o arquivamento, dispensando-se a impugnação do título para a apresentação da via não negociável (art. 529, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: quando constar na cédula que **“tal documento” faz parte integrante da cédula, o documento mencionado deverá ser apresentado com o título para registro.**

Obs.5: nas cédulas em que houver penhor, hipoteca/alienação fiduciária, vide observações constantes dos itens IV “2”.

Obs.6: para o registro da garantia hipotecária, deverão ser observados os requisitos constantes no disposto do art. 1.424 do Código Civil e do art. 20 e seguintes, do Decreto nº 167/67.

Obs.7: para o registro da alienação fiduciária de bem imóvel, deverão ser observados os requisitos constantes no disposto do art. 24 e seguintes, da Lei nº 9.514/97.

2 – SOMENTE quando a cédula for constituída por garantia hipotecária ou por alienação fiduciária de imóveis rurais apresentar:

2.1 - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, referente ao último exercício, devidamente quitado (art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNNR – CGJ/RS).

Obs.1: o CCIR poderá ser emitido no link: <https://snrc.serpro.gov.br/ccir/emissao.jsessionid=-TAQpTm4T-kc39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>.

Obs.2: dúvidas quanto à atualização dos dados do CCIR no link: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20de%20atendimento%20por%20estado>.

2.2 - Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, mediante a apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 (cinco) anos ou apresentação da certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade (seis meses, contados da data de sua emissão). [art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73, art. 416, IX e arts. 639 a 642, todos da CNNR-CGJ/RS].

Obs.1: a certidão do ITR poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir>.

3 – SOMENTE quando a cédula for constituída por garantia hipotecária ou por alienação fiduciária de imóveis urbanos apresentar:

3.1 - Documento oficial da Prefeitura Municipal, tal como carnê de IPTU ou **Certidão** que contenha informação do número da inscrição municipal do imóvel (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73).

IV – Observações gerais:

1 - Integrando garantia hipotecária ou de alienação fiduciária de imóvel à cédula de crédito industrial, à exportação, ou comercial, o registro será feito no Livro 3 (Registro da Cédula) e no Livro 2 (Registro da Garantia Cedular Imobiliária), conforme art. 523, da CNNR-CGJ/RS.

2 - Nas cédulas em que houver penhor, hipoteca/alienação fiduciária, observar o seguinte:

2-1 – Descrição penhor cedular:

a) Quando localizado na zona rural: o bem apenhado está localizado no lugar denominado “(colocar o nome da localidade)”, situada no 1º/2º/3º [...] distrito (colocar qual distrito), do município de (colocar o nome do município), conforme a **matrícula nº XX.XXX, do Livro 2-RG, do 2º Registro de Imóveis de Pelotas-RS**, com a indicação do nome(s) do(s) proprietário(s).

b) Quando localizado na zona urbana: o bem apenhado está localizado rua/avenida (colocar o nome completo do logradouro e sua designação cadastral, do município de (colocar o nome do município), conforme a **matrícula nº XX.XXX, do Livro 2-RG, do 2º Registro de Imóveis de Pelotas-RS**, com a indicação do nome(s) do(s) proprietário(s).

Obs.1: a indicação do nome(s) do(s) proprietário(s) é necessária para que seja procedida a averbação da notícia de penhor na matrícula do imóvel onde estará localizada a garantia, no caso de penhor cedular, onde o emitente/devedor seja o proprietário do imóvel, conforme o disposto no art. 167, II, 34, da Lei nº 6.015/73.

2-2 – Descrição do imóvel dado em garantia hipotecária ou alienação fiduciária: a descrição do imóvel na cédula deverá estar de acordo com a descrição constante na matrícula do imóvel, sendo necessário constar após a descrição do imóvel objeto da garantia, a indicação do número da matrícula/transcrição do imóvel, da seguinte forma: imóvel **matriculado sob o número XX.XXX, do Livro 2-RG, do 2º Registro de Imóveis de Pelotas-RS**; com a indicação do nome(s) do(s) proprietário(s).

Obs.1: a descrição do imóvel constante na cédula deverá estar de acordo com a descrição constante da matrícula/transcrição, sendo os modelos acima meramente exemplificativos.

3 - A qualificação dos proprietários deverá estar completa no título, assim como na matrícula. Em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal, deve-se encaminhar o

documento oficial (exemplo: certidão de casamento com averbação de divórcio), a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: para retificação de dados de qualificação vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoal-pf>.

Obs.2: tratando-se de crédito destinado para pessoas que exerçam atividade empresarial, na qualidade de empresário individual, a qualificação do emitente/devedor deverá ser feita da seguinte forma: constar na cédula a qualificação completa da pessoa física, conforme disposto no art. 500 da CNRR-CGJ/RS e ao final da qualificação constar que a pessoa física atua na qualidade de empresário individual e o número do respectivo CNPJ.

4 - Não constando do título algum dado de qualificação exigido pelos arts 500¹ e 501², da CNRR-CGJ/RS, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (originais ou cópias autenticadas).

Obs.1: para declaração de não existência de união estável vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-nao-constituicao-de-uniao-estavel>.

5 - Se alguma parte tem pacto antenupcial ou união estável (com documento formalizado), vide lista de documentos constante dos links:

a) **Pacto:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

b) **União estável:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniao-estavel>.

6 - Se alguma parte tem união estável sem documento formalizado, vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-uniao-estavel-sem-contrato-escrito>.

7 - Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público, inclusão/alteração de quarteirão, inclusão de distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNRR-CGJ/RS).

8 - Alteração da destinação do imóvel: é válido o procedimento de alteração da natureza do imóvel como forma de regularização pelo critério da destinação, assim caso o imóvel tenha sua destinação alterada de imóvel rural para urbano ou de urbano para rural, vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-de-destinacao-imovel-rural-e-urbano>.

9 - Remanescente (situação na qual o imóvel original foi objeto de outro(s) parcelamento(s) sem a prévia descrição da área que restou na matrícula): no caso de necessidade de apuração de remanescente antes do procedimento de registro da garantia, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/descricao-do-remanescente-imovel-rural-e-urbano>.

10 - Georreferenciamento: em caso de imóvel rural e da necessidade de georreferenciamento, com certificação do INCRA, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/georreferenciamento>.

1 Art. 500 – A qualificação da pessoa física compreende: I – o nome completo; II – a nacionalidade; III – o estado civil e, em sendo casado, o nome do cônjuge, sua qualificação, regime de bens e registro do pacto antenupcial, quando for o caso; IV – a profissão; V – o domicílio e a residência; VI – o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal – CPF ou do Registro Geral da cédula de identidade – RG, ou à falta deste, sua filiação. § 1º – O número do CPF é obrigatório para o registro dos atos de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, dos quais o Notário ou o Registrador de Imóveis devam expedir a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI. • Instrução Normativa nº 1.112/10-RFB. § 2º – É obrigatória a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF das pessoas físicas estrangeiras, ainda que residentes no exterior, quando titulares bens e direitos sujeitos a registro público, inclusive imóveis.

2 Art. 501 – A qualificação da pessoa jurídica compreende: I – o nome completo, admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente; II – a nacionalidade; III – o domicílio; IV – a sede social; V – o número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da Receita Federal. § 1º – É obrigatória a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da pessoa jurídica domiciliada no exterior que adquirir imóvel sujeito a registro imobiliário. § 2º – A prova da apresentação e da representação da pessoa jurídica para que se permita o deferimento do seu pedido deverá ser feita conforme o caso.

11 - Construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação: se for necessário averbar na matrícula do imóvel objeto de garantia alguma construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/requerimento-e-lista-de-documentos-para-construcao-demolicao-reforma-ou-ampliacao-de-edificacao-em-imovel-urbano-ou-rural>.

12 - Cópias simples não têm valor de documento, somente vias originais ou cópias autenticadas.

13 - Caso, haja a necessidade de fazer alterações ou correções nas cédulas para a efetivação do registro, estas poderão ser aditadas, ratificadas e retificadas por meio de menções adicionais e de aditivos, datados e assinados pelo emitente/devedor/hipotecantes/fiduciantes e pelo credor(a).

14 - É obrigatória a anuência do credor para a alienação ou oneração de imóvel dado em garantia por cédula de crédito bancário, na forma do art. 34, §2º da Lei nº 10.931/04 (art. 523, §2º da CNNR-CGJ/RS).

15 – Não se exigirá Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS ou da Receita Federal na constituição de garantia para a concessão de crédito industrial, comercial ou à exportação, em qualquer de suas modalidades, por instituições financeiras públicas ou privadas (art. 524, da CNNR-CGJ/RS).

16 - A concessão do crédito rural em todas as suas modalidades, bem como a constituição das suas garantias, pelas instituições de crédito, públicas e privadas, independerá da exibição de comprovante de cumprimento de obrigações fiscais (exceto do Imposto Territorial Rural – ITR) ou da Previdência Social, ou declaração de bens ou certidão negativa de multas por infringência do Código Floresta (art. 525, da CNNR-CGJ/RS).

17 – Prazos para registro das cédulas (quando for o caso) e suas garantias:

17.1 - As Cédulas de Crédito Rural, Cédulas de Crédito Industrial, Cédulas de Crédito Comercial, Cédulas de Crédito à Exportação e Cédulas do Produto Rural, deverão ser registradas no prazo de 03 (três) dias úteis a contar da apresentação do título (art. 431, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

17.2 - Cédulas de Crédito Bancário (com ou sem fins rurais), proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do protocolo (art. 431, §3º, IV, da CNNR-CGJ/RS, combinado com o art. 188, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: o prazo legal das cédulas de crédito bancário não é 3 dias úteis, não importa a finalidade do crédito, uma vez que o provimento 23/2020 – CGJ/RS dispõe somente com relação à cobrança de emolumentos.

18 – Emolumentos:

18.1 - Os registros das garantias instituídas em Cédula de Crédito Rural, Cédula de Produto Rural e Cédula de Crédito Bancário, quando utilizadas para a formalização de operações de crédito rural, serão realizados no Livro 3, no caso de penhor, ou no Livro 2, no caso de hipoteca e alienação fiduciária, aplicando-se os subitens 'a' e 'b', respectivamente, do item 11 da Tabela de Emolumentos³ referente ao Registro de Imóveis anexa à Lei Estadual nº 12.692/06, incluído e alterado pelo Provimento nº 23/2020-CGJ/RS.

18.2 - Fica mantido o procedimento de cobrança de emolumentos determinado nos arts. 1º e 2º e parágrafo único, do Provimento nº 23/2020⁴, devendo ser observado o percentual limitador previsto no art. 2º, § 2º, da Lei nº 10.169/2000 caso, pela natureza do ato, os emolumentos

³ Tabela de Emolumentos Estadual disponível no link: https://www.tjrs.jus.br/static/2022/12/Tabela_de_Emolumentos_2023.pdf.

⁴ Provimento 23/2020-CGJ/RS disponível no link: <https://colegioregistrals.org.br/img/2020/06/PROV-23.pdf>.

impliquem em valor menor do que o valor fixo previsto no item 11 da especialidade Registro de Imóveis, sendo utilizado nestes atos o selo digital gratuito por disposição legal (SGDL).

19 - Como os municípios de Capão do Leão-RS e Morro Redondo-RS (pertencentes a esta circunscrição imobiliária) **se situam dentro da Faixa de Fronteira** (faixa interna de 150 km de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, considerada indispensável à segurança nacional), o Registrador deverá observar as restrições legais relativas a aquisição de domínio, posse ou de qualquer direito real de imóvel por pessoa física ou jurídica estrangeira (art 653, combinado com o art. 667, ambos da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: para verificar os municípios dentro da faixa de fronteira, bem como o percentual do território de cada município dentro deste perímetro, vide link: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/24073-municipios-da-faixa-de-fronteira.html?=&t=acesso-ao-produto>.

Obs.2: a aquisição de domínio, posse ou de qualquer direito real de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional, qualquer que seja seu tamanho, por pessoa estrangeira (física ou jurídica) e pessoa jurídica brasileira cuja maioria do capital social pertença à pessoa física ou jurídica estrangeira e residam ou tenham sede no exterior, dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional (art 667, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: sem o assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional não se praticará, na Faixa de Fronteira, atos relativos à transação com imóvel rural, destinados ao haver, por estrangeiros, do domínio, ao titular de posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel (art 668, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: Não será preciso o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional na hipótese de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária, em favor de pessoa jurídica nacional ou estrangeira, ou de pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que residam ou tenham sede no exterior, bem como o recebimento de imóvel rural em liquidação de transação com pessoa jurídica nacional ou estrangeira por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de outra forma (art. 2º, §4º, da Lei 6.634/79).