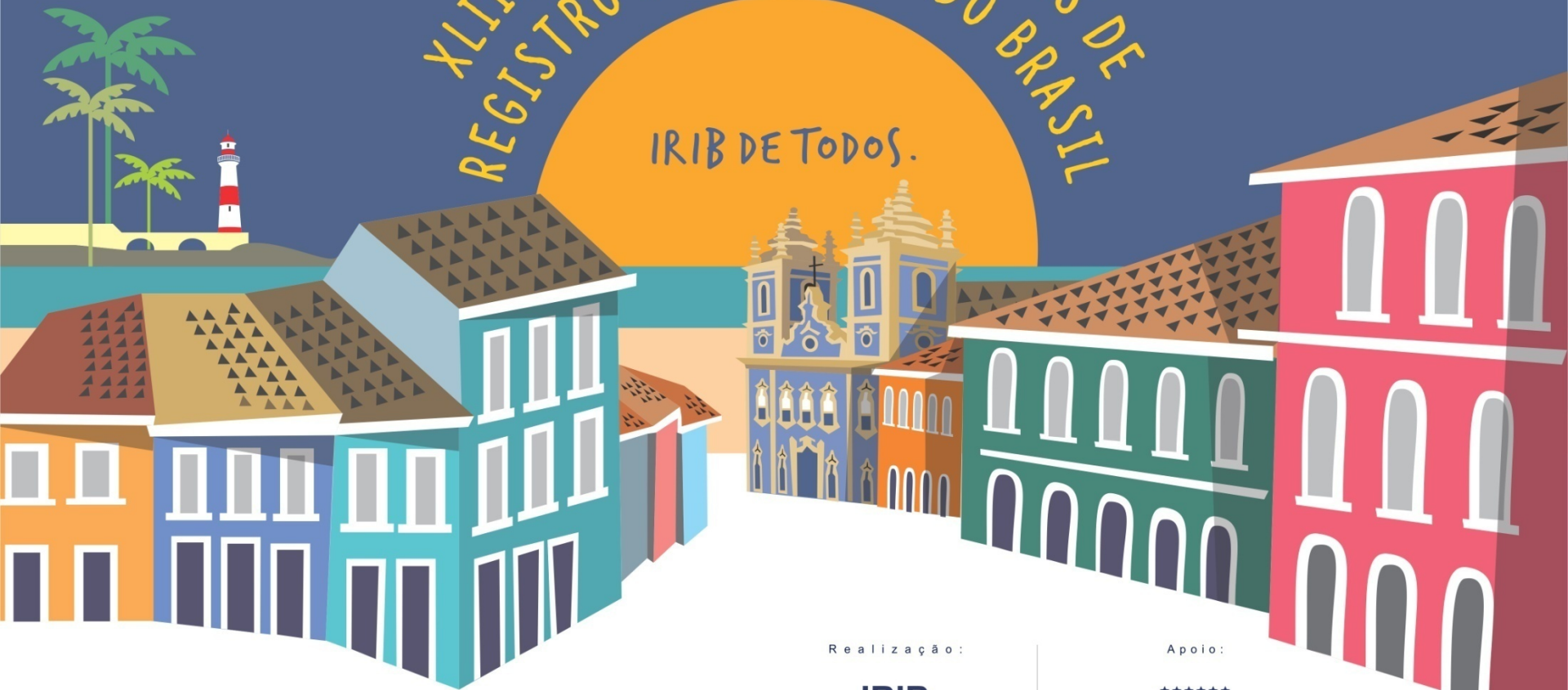


XLIII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

IRIB DE TODOS.



DE 26 A 30
DE SETEMBRO/16

HOTEL DEVILLE
SALVADOR - BA

Realização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
da Bahia

CÉDULAS DE CRÉDITO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Tiago Machado Burtet

tiago@26oficiodorio.com.br



TEMÁTICA:

1. PANORAMA ATUAL (2010 a 2016)

2. QUALIFICAÇÃO

3. PROBLEMAS PARA SUPERAR

4. SUGESTÃO



1. PANORAMA ATUAL (2009 a 2016)

1.1 Hoje, o Registrador precisa conviver com legislações antigas até as mais modernas (do DL nº 167/67 à Lei nº 10.931/04) e acompanhar as alterações legislativas e o desenvolver da jurisprudência.

1.2 PROBLEMAS SUPERADOS:

- Prazos do penhor rural (adequação do art. 1.439 do CC e do art. 61 do DL nº 167/67);
- Garantia prestada por terceiros nas cédulas rurais (Resp 1.483.853-MS);
- Prazo da garantia além do prazo de vencimento (Apelação nº 0000344-60.2015.8.26.0614 do CSM do TJSP).

2. QUALIFICAÇÃO

2.1 Princípios

2.2 Espécies de cédulas e legislações (crítica)

2.3 Finalidades e Sujeitos da contratação

2.4 Garantias

2.5 Órgãos registrais e atos realizáveis

2.1 PRINCÍPIOS

*** Títulos de Crédito** (legislação própria e Resp 747805/RS), salvo a CCRural.

*** Formalismo “abrandado”**

- princípios da cartularidade e da literalidade;
- art. 887 do CC (“O título de crédito, documento necessário ao exercício do direito literal e autônomo, somente produz efeito quando preencha os requisitos da lei”)

2.2 ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES

2.2.1 Cédulas de Crédito Rural (Decreto-lei nº 167/67):

- 1.1. Cédula Rural Pignoratícia;
- 1.2. Cédula Rural Hipotecária;
- 1.3. Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária;
- 1.4. Nota de Crédito Rural.

2.2.2 Cédula de Crédito Industrial (Decreto-lei nº 413/69).

2.2.3. Cédula de Crédito à Exportação (Lei nº 6.313/75 e Decreto-lei nº 413/69).

2.2.4 Cédula de Crédito Comercial (Lei nº 6.840/80 e Decreto-lei nº 413/69).

2.2.5 Cédula de Produto Rural (Lei nº 8.929/94).

2.2.6 Cédula de Crédito Bancário (Lei nº 10.931/04).

2.2.7 Cédula de Crédito Imobiliário (Lei nº 10.931/04).

2.2.8 Cédulas Hipotecárias (Decreto-lei nº 70/66 e Código Civil).



2.3 FINALIDADES e SUJEITOS

*** FINALIDADES:** Incentivar o desenvolvimento da economia nacional através do financiamento de seus principais setores como a agropecuária, a indústria, o comércio, a prestação de serviços e o mercado imobiliário.



* **SUJEITOS:** PERTINÊNCIA TEMÁTICA (CREDOR e DEVEDOR):

- *intuitu personae*

- desvio de finalidade (REsp 75129 / RS e REsp nº 162.032/RS)]

- endosso / cessão de crédito (MP 2.196-3/2001)



2.4 GARANTIAS

Observar a legislação correspondente a cada espécie.

CÉDULAS RURAIS: Penhor ou hipoteca. A alienação fiduciária só como garantia complementar (não poderá ser a única). Se na concessão de crédito rural se pretender apenas a alienação fiduciária, fazer através de outra espécie de cédula, uma que permita apenas a alienação fiduciária (Ex.: Cédula de Crédito Bancário, art. 26 da Lei nº 10.931/04).

Para as demais espécies de cédulas, admitem-se todas as espécies de garantias.

2.5 ÓRGÃOS REGISTRAIS e ATOS REALIZÁVEIS

- RI ou RTD?**
- Se no RI, em qual?**
- Livro 2 e/ou Livro 3?**
- Registra a cédula ou só a garantia?**
- Documentos complementares (CCIR, ITR etc.)**

3. PROBLEMAS PARA SUPERAR

3.1 Forma do ato envolvendo um aditamento;

3.2 CCB: Anuência (ou não) do credor para nova alienação/onerção.



3.1 FORMA DO ATO DO ADITAMENTO

(art. 107 do CC – Consensualismo/Liberdade da Forma)

REsp 34278 / ES, de 26/10/1993:

COMERCIAL. CÉDULA DE CRÉDITO COM GARANTIA HIPOTECARIA. CONSTITUIÇÃO DA GARANTIA NA PRÓPRIA CÉDULA. ARTS. 9., 10, 14, 19, 24, 25 E 26, DO DECRETO-LEI 413/69. DISPENSA DO INSTRUMENTO PÚBLICO. VALIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO. RECURSO PROVIDO. - **A CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL COM GARANTIA HIPOTECARIA, QUE ATENDA AOS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 14 DO DECRETO-LEI 413/69, INDEPENDENTE PARA VALIDADE DA GARANTIA REAL, DE CONSTITUIÇÃO POR INSTRUMENTO PÚBLICO, SENDO VÁLIDOS O TÍTULO DE CRÉDITO E A GARANTIA FIRMADOS POR INSTRUMENTO PARTICULAR, LEVADOS A REGISTRO NO LIVRO PRÓPRIO.**

1º GRAU (PRIMEIRO JUÍZO CORREICIONAL)

PROCESSO Nº 0005042-88.2013.8.26.0288 -

ITUVERAVA - BANCO DO BRASIL S/A. (37/2016-E) -

Advogados: DANIEL SEGATTO DE SOUSA, OAB/SP

**176.173 e EDERSON ALÉCIO MARCOS TENÓRIO, OAB/
SP 240.694. Dje de 23.2.2016, p. 8.**

***Registro Imóveis - Cédula de crédito rural pignoratícia
e hipotecária - Renegociação de débito - **Aditamento -
Escritura pública - Forma em desconformidade com a
regra do art. 12 do Decreto-lei n.º 167/1967 -*****

***Inobservância de requisito de validade - Averbação
descabida - Juridicidade da desqualificação registral -
Sentença confirmada - Recurso desprovido.***

...Consoante o artigo 107 do Código Civil, a forma somente será especial quando a lei assim exigir. Assim, se o Decreto-Lei nº 167/67 exige forma específica para a confecção da cédula e, por consequência, para o aditivo cedular, não há como se aceitar o ingresso registral de instrumento que não a respeite.

*Fica claro, portanto, que a desqualificação foi correta. Não se prega aqui um apego excessivo a forma. **Apenas quer se evitar que a cédula de crédito rural**, que circula por endosso (artigo 10 do Decreto-Lei nº 167/67) e cujos requisitos são estabelecidos em lei, **contenha aditivo totalmente fora do padrão, prejudicando a certeza e a liquidez que devem caracterizar os títulos de crédito. ...***

2º GRAU - RECURSO

CGJSP > PROCESSO: 12.308/2016

LOCALIDADE: Ituverava

DATA JULGAMENTO: 07/03/2016 **DATA DJ:** 14/03/2016

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Legislação: DL - Decreto-Lei - Crédito rural
167/67, ART: 12

***REGISTRO DE IMÓVEIS - Cédula de crédito pignoratícia
e hipotecária registrada - Aditamento por escritura
pública - Cabimento da averbação - Recurso provido.***

Portanto, a presença do aditivo cedular na legislação não constitui forma especial prevista como da substância do negócio jurídico (*ad solemnitatem*), o que é suficiente para permitir sua substituição pela escritura pública. O acesso do título, em um caso recheado de especificidades, irá garantir a função social da atividade desenvolvida através de capital obtido pela emissão da cédula agrícola, com garantia real, sem comprometer a estabilidade jurídica e a segurança dos usuários do serviço extrajudicial.

3.2 CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO: Anuência (ou não) do credor para nova contratação

Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, **sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.**

Art. 34. § 2º. **Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada (E PARA ALIENAR/ONERAR???)**, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

4. SUGESTÃO

Aprimoramento legislativo através da consolidação das normas num novo e único diploma legal tratando de todas as formalidades e com o emprego do que nelas há de melhor.



XLIII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL
DE 26 A 30 DE SETEMBRO/16 - HOTEL DEVILLE, SALVADOR - BA

IRIB DE TODOS.



Muito obrigado!

