



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URUBICI

CÉDULAS

OBSERVAÇÕES GERAIS

01. Da prestação de garantia pessoal ou real por terceiros nas cédulas de crédito rural

Nos termos do Ofício Circular 230/2011 (CGJSC), artigo 60 do Decreto Lei 167/1967 e artigo 680 do Novo Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça, não será admitido o registro de cédulas de crédito rural com garantia prestada por terceiro, seja ela pessoal ou real. Assim, por exemplo, será objeto de nota de devolução cédula rural pignoratícia com indicação de avalistas.

02. Da descrição precária dos imóveis objetos de garantia

Os imóveis objetos de garantia (hipoteca ou alienação fiduciária) não podem ter sua descrição precária, com omissões e imprecisões quanto à sua perfeita caracterização. Assim, um imóvel com metragens imprecisas ou área remanescente não averbada, por exemplo, necessitará ter a sua área retificada, nos termos do artigo 213, II, da Lei 6015 de 1973, em atenção ao princípio da especialidade registral.

Essa é a determinação constante do artigo 688 do Novo Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina.

03. Da caracterização do imóvel objeto de garantia no título

O imóvel deve estar caracterizado de forma completa também na cédula. Não se admitirão registros de hipotecas ou alienações fiduciárias de imóveis que não estejam devidamente caracterizados no título. Assim, na cédula deverão constar os dados completos da matrícula do imóvel, a área correta, localização, confrontações e metragens. Esta determinação está contida no artigo 225, §1º e §2º da Lei 6015 de 1973.

04. Dos demais requisitos necessários

O registro de imóveis observará ainda as seguintes exigências quando da apresentação da cédula para registro:

4.1. Se o emitente ou garantidor for pessoa jurídica, apresentar certidão simplificada emitida (a menos de 30 dias) pela Junta Comercial respectiva, bem como apresentar cópia autenticada do contrato / estatuto social e última alteração contratual;

4.1. Se houver representação por procurador, apresentar via original ou cópia autenticada do instrumento de mandato;

4.3. Se imóvel ofertado em garantia for rural, apresentar o CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – e respectiva certidão comprobatória da regularidade do ITR – Imposto Territorial Rural – em algumas cédulas há dispensa – ver planilha;

4.4. Se o imóvel ofertado em garantia for urbano, apresentar documento emitido pela Prefeitura Municipal respectiva que indique o número e a data de criação de sua inscrição cadastral.

4.5. Recolhimento do FRJ – Fundo de Reparelhamento da Justiça, conforme o caso;

4.6. A.R.T – Anotação de Responsabilidade Técnica, salvo a dispensa prevista no artigo 618 do novo CNCGJSC;

4.7. Os penhores cedulares serão inscritos no Livro n. 3 – Registro Auxiliar das serventias das circunscrições em que estão localizados os objetos da garantia;

4.8. Garantia Real Imobiliária prestada por pessoa física: apresentar declaração firmada pelo proprietário (com firma reconhecida por autenticidade) de que não é contribuinte obrigatório da Previdência Social (modelo fornecido pela Serventia Imobiliária). Na hipótese de constituir-se contribuinte obrigatório, apresentar as certidões negativas relativas a Débitos e Contribuições Federais e à Dívida Ativa da União, bem como a relativa a Débitos e Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros. (Certidão dispensada para a concessão de crédito rural) – Verificar o tipo de cédula;

4.9. Garantia Real Imobiliária prestada por pessoa jurídica: apresentar as certidões negativas relativas a Débitos e Contribuições Federais e à Dívida Ativa da União, bem como a relativa a Débitos e Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros (certidão dispensada para a concessão de crédito rural). No caso de empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados a venda, e desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa, ficará dispensada a apresentação das certidões em comento, para o que deverá ser apresentada declaração firmada pelo apresentante da empresa informando referida condição – verificar o tipo de cédula.

Abaixo apresentamos planilha geral, elaborada pelo Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina, com algumas alterações.

TIPO	BASE LEGAL E PRAZO	ÓRGÃO	REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE	LIVRO / REGISTRO	DOCUMENTOS	RECONHEC FIRMA	FRJ	EMOLUMENTOS
Cédula de Crédito Rural Pignoratícia	DL 167/67 (Art. 14) 03 dias	RI	Registro de Imóveis da situação do imóvel em que se encontram os bens apenados	Somente no Livro 3	- Duas vias ou mais (01 negociável) - Rubricas em todas as folhas e assinatura no final da cédula por todas as partes - ART ou dispensa - Orientação 2	Não	Não incidirá apenas quando o emitente for pessoa física ou cooperativa ou microempresa (ME)	Anexo 5
Cédula de Crédito Rural Hipotecária	DL 167/67 (Art. 20) 03 dias	RI	Registro de Imóveis da situação do imóvel onde se encontram os bens apenados ou hipotecados	Sempre no Livro 3 (cédula) Sempre no Livro 2 (garantia real: hipoteca ou alienação fiduciária)	- Duas vias ou mais (01 negociável) - Rubricas em todas as folhas e assinatura no final da cédula por todas as partes - Sendo o imóvel dado em alienação fiduciária/hipoteca rural, deverá apresentar ITR (salvo PRONAF) - Certidão de estado civil atualizada dos proprietários - Orientação 2	Não	Não incidirá apenas quando o emitente for pessoa física ou cooperativa ou microempresa (ME)	Emolumentos: tratando-se da cédula registrada no Livro 03 - pelo anexo 5; já a hipoteca que será registrada no livro 02 pelo anexo 5 (integral/integral); cobra-se somente 1 FRJ mencionado no Livro 03
Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária	DL 167/67 (Art. 25) 03 dias	RI	Registro de Imóveis da situação do imóvel em que se encontram os bens apenados e do imóvel hipotecado	Sempre no Livro 3 (cédula) Sempre no Livro 2 (garantia real: hipoteca ou alienação fiduciária)	- Duas vias ou mais (01 negociável) - Rubricas em todas as folhas e assinatura no final da cédula por todas as partes - A - Apresentar ITR (Salvo PRONAF) - Certidão de estado civil atualizada dos proprietários ART ou dispensa - Orientação 2	Não	Não incidirá apenas quando o emitente for pessoa física ou cooperativa ou microempresa (ME)	Emolumentos: tratando-se da cédula registrada no Livro 03 - pelo anexo 5; já a hipoteca que será registrada no livro 02 pelo anexo 5 (integral/integral); cobra-se somente 1 FRJ mencionado no Livro 03
Nota de Crédito Rural	DL 167/67 (Art. 27) 03 dias	RI	Registro de imóveis da situação do imóvel cuja exploração se destina o financiamento, ou, na sede da cooperativa	Somente no Livro 3	- Duas vias ou mais (01 negociável) - Rubricas em todas as folhas e assinatura no final da cédula por todas as partes - Orientação 2	Não	Não incidirá apenas quando o emitente for pessoa física ou cooperativa ou microempresa (ME)	Anexo 5
Cédula de Produto Rural	Lei 8.929/94 03 dias	RI Também no RTD quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo.	Em primeiro lugar, Registro de Imóveis do domicílio do emitente (art. 12). Depois, realizar o registro da garantia no RI da localização do bem dado em garantia	Sempre no Livro 3 (cédula) Somente no Livro 2 se houver garantia real de imóvel: hipoteca ou alienação fiduciária	- Duas vias ou mais (01 negociável) - Rubricas em todas as folhas e assinatura no final da cédula por todas as partes - Apresentar ITR e CCIR; - Certidão de Estado civil atualizada dos proprietários - Orientação 2	Não	Não incidirá apenas quando o emitente for pessoa física ou cooperativa ou microempresa (ME)	Emolumentos: tratando-se da cédula registrada no Livro 03 - pelo anexo 5; já a hipoteca que será registrada no livro 02 pelo anexo 5 (integral/integral); cobra-se somente 1 FRJ mencionado no Livro 03
Cédula de Crédito Industrial	DL 413/69 (Art. 14 e 30) 03 dias	RI Também no RTD quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo.	Registro de Imóveis do local da situação do bem dado em garantia Art.30 do DL 413/69	Sempre no Livro 3 (cédula) Somente no Livro 2 se houver garantia real de imóvel: hipoteca ou alienação fiduciária	- Duas vias ou mais - Rubricas em todas as folhas e assinatura no final da cédula por todas as partes - ITR e CCIR; - Certidão de estado civil atualizada dos proprietários e avalistas;	Não	Não incidirá apenas quando o emitente for microempresa (ME)	Emolumentos: tratando-se da cédula registrada no Livro 03 - pelo anexo 4; já a hipoteca que será registrada no livro 02 pelo anexo 3 (integral/integral); Cobra-se somente 1 FRJ mencionado no Livro 03

TIPO	BASE LEGAL E PRAZO	ÓRGÃO	REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE	LIVRO / REGISTRO	DOCUMENTOS	RECONHEC FIRMA	FRJ	EMOLUMENTOS
Cédula de Crédito à Exportação e Importação	DL413/69 03 dias	RI Também, no RTD quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo.	Registro de Imóveis do local da situação do bem dado em garantia	Sempre no Livro 3 (cédula) Somente no Livro 2 se houver garantia real de imóvel: hipoteca ou alienação fiduciária	- Duas vias ou mais - Rubricas em todas as folhas e assinatura no final da cédula por todas as partes - ITR e CCIR - Certidão de estado civil atualizada dos proprietários e avalistas;	Não	Não incidirá apenas quando o emitente for microempresa (ME)	Emolumentos: tratando-se da cédula registrada no Livro 03 - pelo anexo 4; já a hipoteca que será registrada no livro 02 pelo anexo 3 (integral/integral); Cobra-se somente 1 FRJ mencionado no Livro 03
Cédula de Crédito Comercial	Lei 6.840/80 e DL 413/69 03 dias	RI Também, no RTD quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo.	Registro de Imóveis do local da situação do bem dado em garantia Art.30 do DL 413/69	Sempre no Livro 3 (cédula) Somente no Livro 2 se houver garantia real de imóvel: hipoteca ou alienação fiduciária	- Duas vias ou mais - Rubricas em todas as folhas e assinatura no final da cédula por todas as partes - ITR e CCIR - Certidão de estado civil atualizada dos proprietários e avalistas;	Não	Não incidirá apenas quando o emitente for microempresa (ME)	Emolumentos: tratando-se da cédula registrada no Livro 03 - pelo anexo 4; já a hipoteca ou alienação fiduciária que será registrada no livro 02 pelo anexo 3 (integral/integral); Cobra-se somente 1 FRJ mencionado no Livro 03
Cédula de Crédito Imobiliário	Lei 10.931/04 (Art. 18 § 5º e 19) 15 dias	RI	Registro de Imóveis da situação do imóvel dado em garantia	Livro 2 (garantia real de bem imóvel: hipoteca ou alienação fiduciária)	- Duas vias ou mais (- Rubricas em todas as folhas e assinatura no final da cédula por todas as partes - ITR e CCIR e IBAMA - Certidão de estado civil atualizada dos proprietários e avalistas; - CND INSS e Federal ou Declaração	Não	Não incidirá apenas quando o emitente for microempresa (ME)	Cobra-se apenas pelo anexo 3 o registro da garantia real (hipoteca ou alienação fiduciária). Pela averbação da CCI, não será cobrado, pois há previsão de cobrança como ato único.
Cédulas de Crédito Bancário	Lei 10.931/04 (Art. 29, 31, 35 e 42) Lei 9.514/97 (art 22, § único) (Penhor industrial ou mercantil) Arts. 1447 e 1448 – CC Lei 8.212/91, art. 48. 15 dias	Registro de Imóveis e/ou Registro de Títulos e Documentos, dependendo da(s) espécie(s) de garantia(s). OBS. Somente se registra a garantia, mas não a cédula.	Registro de Imóveis da situação do bem imóvel dado em garantia em hipoteca, alienação fiduciária ou penhor industrial. Em se tratando de bens móveis (Ex.veículos), no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor.	Livro 3 - se a garantia for penhor rural, industrial ou mercantil Livro 02 - se a garantia for alienação fiduciária de bem imóvel ou hipoteca.	Duas vias ou mais (01 negociável) - Rubricas em todas as folhas e assinatura no final da cédula de todas as partes - Certidão de estado civil atualizada dos proprietários e avalistas; - CND INSS e Federal ou Declaração; - CCIR e ITR.	Não	Não incidirá apenas quando o emitente for microempresa (ME)	Emolumentos: tratando-se da cédula registrada no Livro 03 - pelo anexo 3 (somente penhor rural, industrial e mercantil) A garantia real de bem imóvel registrada no livro 02, pelo anexo 3 (integral/integral) Cobra-se somente 1 FRJ mencionado no Livro 03