



Cartório
Márcio Gonzalez

MATERIAL TÉCNICO
DE QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

REGISTRO DE IMÓVEIS · CRÉDITO

Cédulas e Notas de Crédito

Espécies, registro, qualificação registral e o regime reduzido de emolumentos do crédito rural (Lei do Agro). Guia de conferência para o registro de garantias cedulares no Ofício Imobiliário.

FUNDAMENTOS: DL 167/67 · DL 413/69 · LEI 6.313/75 · LEI 6.840/80 · LEI 8.929/94 · LEI 10.931/04 · LEI 13.986/20 · LRP · CN-PE

Cartório de Notas e de Registro de Imóveis de Sirinhaém-PE

Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE
Serventia Registral e Notarial de Sirinhaém/PE · CNS 15.082-1 · cartoriodesirinhaem.com.br

Ficha técnica e como usar este material

Material informativo e de qualificação interna da serventia. Reúne a legislação federal, os provimentos e o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Pernambuco (CN-PE) aplicáveis ao registro das cédulas e notas de crédito, com foco na **qualificação registral** e na **correta cobrança de emolumentos**.

■ Autoria e finalidade

Produzido por **Márcio Gonzalez Leite**, Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE, para (i) orientar advogados, instituições financeiras e o público sobre os documentos e requisitos do registro de garantias cedulares; (ii) servir de **checklist** de conferência de balcão; e (iii) qualificar a equipe da serventia na análise e no enquadramento tarifário desses títulos.

■ Método e limites

- Toda afirmação normativa remete a **fonte primária verificada** — artigo, parágrafo, inciso e alínea. Onde há divergência, ela é **apresentada como controvérsia**.
- Não se estimam valores de emolumentos: trabalha-se no **plano normativo** (tetos, bases de cálculo e vedações legais). As telas do SICASE reproduzidas adiante são **simulações reais da própria serventia**, usadas para ilustrar o regime — não para fixar valores.
- Divergências entre o CN-PE e a legislação federal são **destacadas em quadro próprio**, com as duas redações lado a lado, **sem indicação de prevalência**; em caso concreto de dúvida relevante, o caminho é a **consulta à CGJ/PE**.
- **Em dúvida, pro recusa**: na incerteza sobre requisito essencial, emite-se nota devolutiva fundamentada em vez de registrar.

AVISO DE USO

Este guia **não substitui** a qualificação registral individualizada de cada título. Cada cédula é analisada à luz da sua lei de regência, do CN-PE e da situação jurídica da matrícula. Versão de referência — confira sempre a redação vigente das normas citadas.

Sumário

PARTE I — PANORAMA

1	O que é uma cédula de crédito	5
2	As espécies de cédulas e notas de crédito	6

PARTE II — REGISTRO E QUALIFICAÇÃO

3	Onde cada cédula se registra — Livro 2, Livro 3 e RTD	9
4	CPR — o regime reconfigurado (Leis 13.986/20 e 14.421/22)	12
5	Fluxo registral, prazos, vias e arquivamento	14
6	Roteiro de qualificação registral	15

PARTE III — EMOLUMENTOS

7	O regime reduzido do crédito rural — a lógica	19
8	As regras de cobrança (Lei do Agro)	20
9	Simulação no SICASE e o ponto de qualificação	22

PARTE IV — PRÁTICA

10	Exemplos práticos comentados	25
11	Checklist de balcão	27
12	Pontos de atenção e notas de recusa	28
13	Minutas de registro (modelos)	29
	Base normativa consultada	34



PARTE I — PANORAMA

O que são as cédulas de crédito e quais existem

Antes de registrar, é preciso saber o que se tem em mãos. Esta parte fixa o conceito de cédula de crédito, sua natureza cambial e de garantia, e apresenta todas as espécies e notas de crédito com a respectiva lei de regência.



1 O que é uma cédula de crédito

A cédula de crédito 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 uma operação de crédito. A ela pode acoplar-se uma **garantia real cedular** — penhor, hipoteca ou alienação fiduciária — constituída no próprio corpo do título.

■ Três atributos que interessam ao registrador

1. É título de crédito e título executivo extrajudicial. Circula por endosso e goza de autonomia, cartularidade e literalidade. Para o Registro de Imóveis, o essencial é que se trata de documento formal, com requisitos essenciais próprios de cada lei de regência (p. ex., a denominação da cédula, o valor do crédito, as condições de pagamento e a cláusula “à ordem”).

2. Traz, em regra, uma garantia real. A garantia é *cedular*: constitui-se na própria cédula, dispensando escritura pública autônoma. O que o Ofício Imobiliário leva a registro é, fundamentalmente, essa **garantia real imobiliária** — a hipoteca ou a alienação fiduciária sobre o imóvel, ou o penhor sobre bens a ele vinculados — para que produza efeitos contra terceiros.

3. Distingue-se da “nota” de crédito. Nas leis do crédito rural, industrial, comercial e à exportação, a **cédula** comporta garantia real; a **nota** de crédito correspondente é o título *sem* garantia real (ou com garantia apenas fidejussória). Consequência prática: só há o que registrar no Livro 2 quando existe garantia real imobiliária.

TEXTO DE APOIO — CONCEITO

Ideia-força: a validade e a eficácia da cédula não dependem, em si, de registro; mas as **garantias reais** por ela constituídas ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros e averbações previstos na legislação aplicável. O registrador qualifica a **garantia**, à luz da lei de regência da cédula.

■ Garantia cedular × garantia comum

Cada espécie de cédula é regida por lei própria, e essa lei define o regime da garantia — inclusive efeitos como a **impenhorabilidade** do bem gravado e as regras de execução. Por isso o primeiro passo da qualificação é **identificar corretamente a espécie** da cédula: dela decorrem a lei aplicável, o livro de registro, os documentos exigíveis e o enquadramento tarifário.

MACETE DE BALCÃO

Leia primeiro a **denominação** impressa no título (“Cédula Rural Hipotecária”, “Cédula de Crédito Bancário” etc.) e a **finalidade** do crédito declarada no corpo da cédula. Denominação define a lei de regência; **finalidade** — se rural ou não — define, adiante, os emolumentos.

2 As espécies de cédulas e notas de crédito

O ordenamento reúne várias famílias de títulos de crédito com garantia cedular. O quadro abaixo lista cada espécie, sua lei de regência e a garantia típica. Guarde este mapa: ele orienta toda a análise das próximas partes.

Espécie	Lei de regência	Garantia / natureza	Sigla
Cédula Rural Pignoratícia	Decreto-Lei 167/1967	Penhor rural / cedular	CRP
Cédula Rural Hipotecária	Decreto-Lei 167/1967	Hipoteca cedular	CRH
Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária	Decreto-Lei 167/1967	Penhor + hipoteca	CRPH
Nota de Crédito Rural	Decreto-Lei 167/1967	Sem garantia real	NCR
Cédula de Produto Rural (física/financeira)	Lei 8.929/1994	Penhor, hipoteca ou AF	CPR
Cédula de Crédito Industrial	Decreto-Lei 413/1969	Penhor / hipoteca cedular	CCI-ind
Nota de Crédito Industrial	Decreto-Lei 413/1969	Sem garantia real	NCI
Cédula de Crédito à Exportação	Lei 6.313/1975	Segue regime da industrial	CCE
Nota de Crédito à Exportação	Lei 6.313/1975	Sem garantia real	NCE
Cédula de Crédito Comercial	Lei 6.840/1980	Segue regime da industrial	CCC
Nota de Crédito Comercial	Lei 6.840/1980	Sem garantia real	NCC
Cédula de Crédito Bancário	Lei 10.931/2004	Penhor, hipoteca ou AF	CCB
Cédula de Crédito Imobiliário	Lei 10.931/2004	Representa crédito imobiliário	CCI
Cédula Imobiliária Rural	Lei 13.986/2020	Vinculada ao PRA (regime de AF)	CIR

As cédulas de crédito à exportação (Lei 6.313/75) e comercial (Lei 6.840/80) remetem, no que couber, ao regime da cédula de crédito industrial (DL 413/69). A sigla "CCI" é usada, na prática, para a Cédula de Crédito *Imobiliário*; a industrial costuma aparecer como CCI_{indl}.

NO CN-PE

O Código de Normas de Pernambuco reúne a disciplina registral dessas cédulas na **Seção XVIII — Das Cédulas de Crédito (arts. 1413 a 1415)**, remetendo, para a qualificação, às leis específicas de cada espécie (art. 1413, §§ 1º e 2º).

■ Famílias em detalhe

Família rural — DL 167/1967 **LEI**

Títulos do **crédito rural**: financiam custeio, investimento e comercialização da atividade agropecuária. A cédula indica, obrigatoriamente, a **finalidade ruralista** do financiamento e traz a garantia cedular (penhor e/ou hipoteca). São o núcleo do regime tarifário reduzido tratado na Parte III.

Cédula de Produto Rural — Lei 8.929/1994 **LEI**

Representa promessa de **entrega de produto rural** (ou sua liquidação financeira). Pode ser garantida por penhor, hipoteca ou alienação fiduciária. Desde 2020 tem regra própria de registro/depósito em entidade autorizada (Cap. 4), mas as **garantias reais** continuam no Registro de Imóveis do local dos bens — sobre o imóvel ou sobre o próprio produto (Cap. 4).

Família produtiva — industrial, comercial e à exportação **LEI**

Cédula de Crédito Industrial (DL 413/69), Comercial (Lei 6.840/80) e à Exportação (Lei 6.313/75). Financiam capital de giro e investimento nos respectivos setores. Comercial e exportação seguem, no que couber, o regime da industrial. **Ponto sensível**: mantém regra própria de registro no Livro 3 (Cap. 3).

Cédula de Crédito Bancário — Lei 10.931/2004 **LEI**

Título de crédito por excelência das operações bancárias; promessa de pagamento em dinheiro em favor de instituição financeira. Pode ter garantia real (penhor, hipoteca ou AF). Sua eficácia não depende de registro; a **garantia real**, sim, é levada ao Registro de Imóveis. É a espécie mais frequente no balcão — e a que exige atenção redobrada quanto à **finalidade** do crédito (Parte III).

Cédula de Crédito Imobiliário — Lei 10.931/2004 **LEI**

Representa **crédito imobiliário** já existente (não constitui garantia nova). No Registro de Imóveis, sua emissão é apenas **averbada** na matrícula em que consta a hipoteca ou a alienação fiduciária que lhe dá lastro (CN-PE, art. 1413, §4º).

Cédula Imobiliária Rural — Lei 13.986/2020 **LEI** **LEI DO AGRO**

Título criado pela Lei do Agro, vinculado ao **Patrimônio Rural em Afetação (PRA)** e submetido, no que couber, ao regime da alienação fiduciária de imóvel (Lei 9.514/97). Objeto de guia próprio da serventia (PRA e CIR); aqui interessa por integrar o mesmo ecossistema do crédito rural.

EXEMPLO PARA FIXAR

Um produtor toma financiamento de custeio de safra num banco. Se o banco emite uma **Cédula Rural Hipotecária** (DL 167/67), estamos na família rural. Se emite uma **Cédula de Crédito Bancário** com **finalidade rural**, é CCB — mas, para fins de emolumentos, será **equiparada à cédula rural** (art. 42-B do DL 167/67, incluído pela Lei do Agro). O rótulo muda a lei de regência; a **finalidade** comanda a tarifa.

II

PARTE II — REGISTRO E QUALIFICAÇÃO

Onde registrar e o que conferir em cada título

O coração do trabalho registral: identificar o destino correto (Livro 2, Livro 3, RTD ou entidade autorizada pelo Banco Central), enfrentar a controvérsia aberta pela Lei do Agro sobre o registro auxiliar e percorrer, item a item, o roteiro de qualificação das garantias cedulares.



3 Onde cada cédula se registra

Quatro destinos são possíveis, e a escolha segue o **objeto da garantia**: o **Livro 2 (Registro Geral)**, para a garantia real sobre **imóvel** (hipoteca, AF de imóvel); o **Livro 3 (Registro Auxiliar)**, para as **garantias mobiliárias** da cédula (penhor rural, AF de produtos agropecuários) e, em hipóteses específicas, para a própria cédula (industrial); o **Registro de Títulos e Documentos (RTD)**, para a AF de **bem móvel comum**, estranho ao regime dos produtos agropecuários; e a **entidade autorizada pelo Banco Central/CVM**, para o registro/depósito escritural do **título** (a CPR, p. ex.). O quadro abaixo consolida a regra vigente após a Lei do Agro.

Título	A garantia real	A própria cédula
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	Sobre imóvel (hipoteca/AF) → Livro 2; sobre bem móvel comum (máquina, equipamento) → RTD do domicílio do devedor (art. 1.361, §1º, CC)	Dispensado o Livro 3, salvo requerimento expresso do emitente ou credor — CN-PE, art. 1413, §3º
Cédula Rural (CRP/CRH/CRPH)	Hipoteca cedular → Livro 2, na matrícula; penhor rural → Livro 3	Ver controvérsia adiante — LRP e CN-PE divergem
Cédula de Produto Rural (CPR)	Sobre o imóvel (hipoteca/AF) → Livro 2, na matrícula (art. 12, §1º); sobre o produto (AF de produtos/subprodutos) → Livro 3, sem onerar a matrícula (art. 12, §4º) — sempre no RI do local dos bens (Cap. 4)	Registro/depósito em entidade autorizada pelo BCB/CVM (Cap. 4)
Cédula de Crédito Industrial	Registro no Livro 2 (hipoteca cedular)	Livro 3 mantido — LRP, art. 178, II (redação da Lei do Agro)
Cédula Comercial e à Exportação	Registro no Livro 2 (hipoteca cedular)	Livro 3 por remissão ao regime da industrial (doutrina)
Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	—	Emissão apenas averbada na matrícula da hipoteca/AF — CN-PE, art. 1413, §4º

CN-PE — REGRA LOCAL

Art. 1413, caput. Representando garantia hipotecária ou de alienação fiduciária de imóvel, na cédula de crédito rural, industrial, à exportação, comercial e de produto rural, o registro será feito no **Livro 2 — Registro Geral** e no **Livro 3 — Registro Auxiliar**.

§3º. No caso de **cédula de crédito bancário**, o registro será feito apenas da garantia no Livro 2, **dispensando** o registro da cédula no Livro 3, exceto se houver requerimento expresso do emitente ou credor.

TESTE DE BALCÃO

O livro segue o **objeto da garantia**: se, no inadimplemento, o credor executa o **imóvel** → **Livro 2**, na matrícula. Se executa o **produto** (safra, grãos, subprodutos) → **Livro 3**, sem onerar a matrícula — o imóvel é apenas o local dos bens.

■ A controvérsia do Livro 3 depois da Lei do Agro

Aqui há um **descompasso** entre o texto do CN-PE e a legislação federal, que o registrador deve conhecer para decidir com segurança.

O que a Lei do Agro fez na Lei de Registros Públicos **LEI 13.986/2020**

- Deu **nova redação ao art. 178, II, da LRP**: passou a arrolar, no Livro 3 — Registro Auxiliar, apenas **“as cédulas de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular”** (art. 53).
- **Revogou** o item 13 do art. 167, I, da LRP (registro das cédulas de crédito rural), o art. 19 da Lei 8.929/94 e os arts. 30 a 40 e o parágrafo único do art. 42 do DL 167/67 (art. 61).

Leitura doutrinária predominante **DOCTRINA**

A doutrina registral (entre outros, artigo de ampla circulação no IRIB, CNB/SP e Anoreg) conclui que, após a Lei do Agro, **não se registra mais no Livro 3 a própria cédula** (o título) rural, a CPR, a CCB e a CIR — leva-se a registro apenas a **garantia real**, no livro próprio ao seu objeto: **Livro 2** se recair sobre imóvel; **Livro 3** se recair sobre bem móvel (penhor rural, AF de produtos — art. 12, §4º). Em contrapartida, permanece **obrigatório** o registro no Livro 3 da **cédula de crédito industrial** (art. 178, II, LRP) e, por remissão de regime, da comercial e da à exportação.

DIVERGÊNCIA NORMATIVA — O LIVRO 3 DAS CÉDULAS

CN-PE, arts. 1044 e 1413 x LRP, art. 178, II (Lei do Agro)

O QUE DIZ O CN-PE

Art. 1044, I: serão registradas no Livro 3 as cédulas de crédito **rural, comercial e industrial**, sem prejuízo da hipoteca cedular.

Art. 1413, caput: havendo hipoteca ou AF de imóvel, a cédula rural, industrial, à exportação, comercial e **de produto rural** registra-se no Livro 2 e no Livro 3 (duplo registro).

O QUE DIZ A LEI FEDERAL

LRP, art. 178, II (redação da Lei 13.986/2020): registram-se no Livro 3 apenas **as cédulas de crédito industrial**.

Lei 13.986/2020, art. 61: **revogou** o item 13 do art. 167, I, da LRP (registro das cédulas rurais), o art. 19 da Lei 8.929/94 e os arts. 30 a 40 do DL 167/67.

Lei 8.929/94, art. 12, §2º: o registro cartorário **da CPR em si** é dispensado — o título vale pela entidade autorizada (BCB).

Consequência prática: pela literalidade do CN-PE, a cédula rural (e afins) ainda passaria pelo Livro 3; pela LRP pós-Lei do Agro, somente a industrial (e, por remissão de regime, a comercial e a à exportação). Em caso concreto de dúvida relevante, cabível **consulta à CGJ/PE**.

EM UMA FRASE

A divergência é sobre o assento **do título** no Livro 3 (rural, CPR, CCB, CIR): o CN-PE o mantém; a LRP pós-Lei do Agro o reserva à **industrial** (e afins). O que **não** diverge: as **garantias mobiliárias** dessas cédulas (penhor rural, AF de produtos — art. 12, §4º) têm assento no Livro 3, e as imobiliárias no Livro 2.

■ O mapa das garantias — Livro 2 × Livro 3 × RTD

Reunindo tudo: a **garantia** pode seguir para três assentos distintos (o **título**, quando o exige a lei, vai à entidade autorizada — Cap. 4). A regra de ouro: o **livro** é definido pela **natureza do bem dado em garantia** — imóvel, produto rural ou bem móvel comum —, não pelo nome da cédula.

Livro 2 — Registro Geral	Livro 3 — Registro Auxiliar	RTD — Títulos e Documentos
Garantia real sobre IMÓVEL, na matrícula: • Hipoteca (cedular ou comum) LRP, art. 167, I, 2 • Alienação fiduciária de coisa imóvel LRP, art. 167, I, 35 • Penhor de máquinas/aparelhos industriais instalados LRP, art. 167, I, 4	Penhores e a própria cédula industrial: • Penhor rural (agrícola/pecuário) LRP, art. 178; Lei 492/37 • Cédula de crédito industrial (e, por remissão, comercial e à exportação) LRP, art. 178, II • AF de produtos agropecuários e subprodutos (posição doutrinária) Lei 8.929/94, art. 12, §4º; art. 1.368-A CC Divergência sobre a cédula RURAL no Livro 3: CN-PE, arts. 1044/1413 × LRP, art. 178, II — ver quadro do Cap. 3	Bem móvel comum (fora do regime especial da CPR): • Alienação fiduciária de bem móvel em geral CC, art. 1.361, §1º • Veículo → repartição de licenciamento (não RTD) CC, art. 1.361, §1º

ATENÇÃO — A MUDANÇA DA LEI 14.421/2022

Até 2022, a AF de **bem móvel** vinculada à CPR ia ao **RTD** (antiga redação do §4º do art. 12 da Lei 8.929/94). A **Lei 14.421/2022** alterou esse §4º: a **AF de produtos agropecuários e de seus subprodutos** passou a ser **registrada no Registro de Imóveis** do local dos bens. Detalhes no Capítulo 4.

NOTA TÉCNICA SOBRE O §1º DO ART. 12

O §1º agrupa **hipoteca, penhor rural e AF sobre imóvel** como “levados a registro no RI”. O **livro**, porém, se reparte: hipoteca e AF de imóvel vão ao **Livro 2** (na matrícula); o **penhor rural** vai ao **Livro 3** (Registro Auxiliar), por sua natureza.

4 CPR — o regime reconfigurado

A Cédula de Produto Rural teve o regime registral **reconfigurado** pelas Leis 13.986/2020 e **14.421/2022**. Hoje há uma separação nítida: a **validade e a eficácia** do título dependem do registro/depósito em **entidade autorizada pelo Banco Central**; ao Registro de Imóveis cabe registrar as **garantias reais**.

■ 4.1 Validade e eficácia — entidade autorizada pelo BCB

LEI 8.929/1994 — ART. 12, CAPUT E INCISOS (REDAÇÃO DA LEI 14.421/2022)

A CPR, bem como seus aditamentos, para **não perder validade e eficácia**, deverá:

I — se emitida **até 10 de agosto de 2022**, ser registrada ou depositada em até **10 (dez) dias úteis** da emissão ou aditamento, em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou de depósito centralizado de ativos financeiros ou valores mobiliários;

II — se emitida **a partir de 11 de agosto de 2022**, no prazo de **30 (trinta) dias úteis**, na mesma forma.

As entidades autorizadas são **registradoras/depositárias** supervisionadas pelo BCB/CVM — a exemplo de **B3** e **CERC**. É nesse ambiente eletrônico que a CPR nasce válida e eficaz; o cartório **não** registra o título em si.

LEI 8.929/1994 — ART. 12, §2º

A validade e eficácia da CPR **não dependem de registro em cartório**, que fica **dispensado**; mas as **garantias reais** a ela vinculadas ficam sujeitas, para valer contra terceiros, à **averbação/registro no cartório de registro de imóveis** em que estiverem localizados os bens dados em garantia, no prazo de **3 (três) dias úteis**, contado da apresentação do título **ou de certidão de inteiro teor**, sob pena de responsabilidade funcional.

MACETE DE QUALIFICAÇÃO

Pode-se qualificar a garantia à vista do **próprio título** ou de **certidão de inteiro teor** emitida pela entidade autorizada (onde a CPR está registrada/depositada). Não se exige o título físico quando apresentada a certidão idônea.

■ 4.2 As garantias e seus destinos

LEI 8.929/1994 — ART. 12, §1º

Sem prejuízo do caput, a **hipoteca**, o **penhor rural** e a **alienação fiduciária sobre bem imóvel** garantidores da CPR serão **levados a registro no cartório de registro de imóveis** em que estiverem localizados os bens dados em garantia.

- **Hipoteca e AF de imóvel** → **Livro 2**, na matrícula do imóvel.
- **Penhor rural** → **Livro 3** (Registro Auxiliar), por sua natureza.

■ 4.3 AF de produtos agropecuários — a novidade da Lei 14.421/2022

LEI 8.929/1994 — ART. 12, §4º (REDAÇÃO DA LEI 14.421/2022)

A **alienação fiduciária em garantia de produtos agropecuários e de seus subprodutos**, nos termos do art. 8º desta Lei, será **registrada no cartório de registro de imóveis** em que estiverem localizados os bens dados em garantia, aplicando-se ao registro o disposto no **§2º do art. 2º da Lei 10.169/2000** (teto de 0,3%).

É uma **virada de competência**: antes, a AF de bem móvel vinculada à CPR ia ao **RTD**; agora, a AF de **produtos agropecuários e subprodutos** (safra, grãos, semoventes destinados à produção, presentes ou futuros — art. 8º) vai ao **Registro de Imóveis do local dos bens**.

EM QUAL LIVRO? — LEITURA REGISTRAL

A lei manda registrar “no cartório de registro de imóveis”, mas **não nomeia o livro**. A doutrina predominante (Migalhas/IRIB, entre outros) sustenta o **Livro 3 — Registro Auxiliar**, por analogia ao **penhor rural** (art. 178, LRP) e ao art. **1.368-A do Código Civil**. Recomenda-se seguir essa orientação, documentando a fundamentação; em caso de dúvida relevante, consulta à CGJ/PE.

EMOLUMENTOS DA CPR — REMISSÃO DO §3º

A cobrança das garantias vinculadas à CPR segue as normas da **Cédula de Crédito Rural** (DL 167/67) — **regime reduzido** da Parte III. Para a AF de produtos, o próprio §4º já manda aplicar o teto de **0,3%** (art. 2º, §2º, Lei 10.169/2000).

NOTA DE RECUSA POSSÍVEL

Apresentada ao Ofício uma CPR pedindo o **registro do título**, esclareça: o título vale pela entidade autorizada (BCB/CVM); no RI registra-se a **garantia**. Se a garantia for AF de produtos agropecuários, registra-se no RI do **local dos bens** (não no RTD).

5 Fluxo registral, prazos, vias e arquivamento

■ Prazos de registro

CN-PE

Art. 1163, §3º — 3 dias úteis. As Cédulas de Crédito Rural, de Crédito Industrial, de Crédito Comercial, de Crédito à Exportação e a de Produto Rural deverão ser registradas no prazo de **3 (três) dias úteis**, a contar da apresentação do título. Para a garantia da CPR, o mesmo prazo consta do art. 12, §2º, da Lei 8.929/94, sob pena de responsabilidade funcional.

CCB. Não alcançada pelo prazo de 3 dias: segue o prazo geral do **art. 1163, caput, do CN-PE** (registro ou nota devolutiva em **10 dias úteis** do protocolo), observado o teto do art. 188 da LRP.

O prazo abreviado de 3 dias é um favor legal do crédito produtivo, não se confundindo com o regime tarifário (que segue a finalidade, e não apenas a espécie).

■ Vias do título e arquivamento

CN-PE — ART. 1415

As cédulas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial, bancário, imobiliário e de produto rural, para o seu registro, devem ser apresentadas em sua **via original**, e as demais vias com a declaração **"Via não negociável"**, em linhas transversais.

Parágrafo único. O **cancelamento** das cédulas far-se-á mediante averbação, no livro próprio, de **ordem judicial** competente ou de **prova da quitação** da cédula, lançada no próprio título ou em documento em separado com força probante.

- Admite-se a registro **uma única via negociável** do título; a apresentação de outras vias negociáveis não autoriza a certificação do registro em mais de uma via.
- A **via não negociável** fica arquivada na serventia. Quando não apresentada, o Ofício pode extrair cópia da via negociável para arquivamento.
- Documento mencionado na cédula como **parte integrante** deve ser apresentado com o título.

■ Territorialidade e certidão da matrícula

A garantia real imobiliária registra-se no Ofício da **circunscrição do imóvel**. Se o imóvel ainda estiver em outra circunscrição, exige-se certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição. A descrição do imóvel na cédula deve **coincidir com a matrícula**.

FLUXO EM 6 PASSOS

1) Protocolo/prenotação. 2) Identificação da **espécie** e da **lei de regência**. 3) Conferência das **vias** (original + não negociável). 4) Qualificação da **garantia** e da **matrícula** (Cap. 6). 5) Enquadramento **tarifário** pela **finalidade** (Parte III). 6) Registro no livro/ofício próprio ao objeto da garantia (Cap. 3) ou nota devolutiva fundamentada.

6 Roteiro de qualificação registral

Reunião ordenada dos pontos que o registrador confere antes de registrar a garantia cedular. Cada item traz a base normativa e, quando cabível, a nota de recusa correspondente.

6.1 Requisitos essenciais da cédula

Cada lei fixa os requisitos que devem constar **no contexto** do título. Na família rural, por exemplo, exige-se a denominação ("Cédula Rural Hipotecária"), a data e as condições de pagamento, o nome do credor e a cláusula "à ordem", e o **valor do crédito** em algarismos e por extenso, com **indicação da finalidade ruralista** (DL 167/67, arts. 14 e 20). A ausência de requisito essencial é óbice ao registro.

6.2 Descrição do imóvel = matrícula

A descrição do imóvel dado em garantia deve **corresponder à constante da matrícula**, com indicação expressa do número da matrícula/transcrição e do respectivo Ofício. Divergências de descrição, de logradouro ou de designação cadastral pedem documento oficial retificador antes do registro.

PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

Tudo o que possa afetar o imóvel deve estar **concentrado na matrícula**. A garantia cedular só é oponível a terceiros de boa-fé depois de registrada; e a qualificação parte do que a **matrícula** revela — titularidade, ônus e restrições.

6.3 Qualificação das partes

Qualificação completa de emitente/devedor, garantidor e credor, coincidente com a matrícula. Tratando-se de empresário individual, faz-se a qualificação da pessoa física, seguida da menção à qualidade de empresário individual e do respectivo CNPJ. Dados faltantes podem ser completados **por documentos oficiais** (originais ou cópias autenticadas).

■ 6.4 Reconhecimento de firma — regra por família

O CN-PE não traz regra específica; a orientação corrente distingue as famílias. Nas cédulas **cambiais clássicas** (rural, industrial, à exportação, comercial), a firma é **dispensada**: por sua natureza cambial, não são "escritos particulares" do art. 221, II, da LRP (doutrina e precedente administrativo). Para **CPR, CCB e CCI**, há orientação (IRIB) pela **exigência**, na regra geral do art. 221 da LRP. Nos títulos **nato-digitais**, a **assinatura eletrônica qualificada/avançada** resolve a questão (CPR: art. 3º, §4º, Lei 8.929/94; MP 2.200-2/2001).

■ 6.5 Dispensa de CND — crédito rural, industrial, comercial e à exportação

CN-PE — ART. 1414

Não será exigida a **Certidão Negativa de Débito (CND)** da Previdência Social nem a certidão conjunta da Receita Federal e da PGFN (tributos federais e Dívida Ativa da União) na **constituição de garantia** para a concessão de crédito **rural, industrial, comercial ou à exportação**, em qualquer de suas modalidades, por instituições financeiras públicas ou privadas.

A dispensa é do **crédito produtivo**. Fora dessas finalidades, aplicam-se as exigências gerais de regularidade fiscal que couberem ao ato.

■ 6.6 Impenhorabilidade do bem gravado

CN-PE — ART. 1403

É **impenhorável** o imóvel hipotecado por Cédula de Crédito Rural, Industrial, Comercial, à Exportação ou de Produto Rural, nos termos da legislação própria, **excepcionadas** as hipóteses em que a constrição judicial tenha por fundamento a satisfação de **crédito fiscal** ou **trabalhista**, ou a do **próprio crédito garantido** pela hipoteca.

Reflexo prático: ao qualificar **constrições supervenientes**, analisar se a origem se enquadra nas exceções legais (fiscal, trabalhista, próprio crédito).

■ 6.7 Anuência do credor para alienar/onerar (CCB) — controvérsia

DUAS ORIENTAÇÕES — TEMA NÃO PACIFICADO

(a) Exige anuência (interpretação sistemática): se a Lei 10.931/04 (art. 34, §2º) exige autorização escrita do credor para **alterar, deslocar ou modificar a destinação** do bem, com mais razão a alienação/oneração posterior dependeria de anuência. **(b) Dispensa anuência (lei comum):** na hipoteca oriunda de CCB aplica-se o regime comum (art. 30 da Lei 10.931/04); o §2º do art. 34 trata de alteração física/destinação, não de alienação. Em dúvida, e à luz do *in dubio pro recusa*, o registrador pode suscitar a exigência ou consignar a divergência, conforme o critério da serventia — sem invocação de julgado específico.

6.8 Documentos do imóvel — rural × urbano

Quando a garantia recai sobre imóvel **rural**, exigem-se os documentos do regime rural; sobre imóvel **urbano**, os do cadastro municipal. O Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) é exigível quando efetivamente implantado, na forma dos provimentos do CNJ.

Imóvel rural LEI CNN-CNJ

Documento	Observações
CCIR — último exercício, quitado	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (LRP, art. 176, §1º, II).
Prova de quitação do ITR	DARF dos últimos 5 anos ou CND/CPEN de imóvel rural, dentro da validade.
CAR — Cadastro Ambiental Rural	Recibo de inscrição, na forma dos provimentos do CNJ.
CIB (quando implantado)	Cadastro Imobiliário Brasileiro — RFB.

Imóvel urbano LEI CNN-CNJ

Documento	Observações
Inscrição municipal / cadastro fiscal	Carnê de IPTU ou certidão com o nº de inscrição/cadastro imobiliário fiscal.
Declaração de inexistência de cadastro	Quando não houver número, documento do Município atestando a ausência.
CIB (quando implantado)	Cadastro Imobiliário Brasileiro — RFB.

LEMBRETE DE CRÉDITO RURAL

A concessão do crédito rural, em todas as modalidades, e a constituição de suas garantias **independe** da exibição de comprovantes de obrigações fiscais (exceto **ITR**) ou previdenciárias — coerente com a dispensa de CND do item 6.5.

FECHAMENTO DO ROTEIRO

Confirme, nesta ordem: espécie e lei de regência → vias → requisitos essenciais → descrição = matrícula → qualificação das partes → documentos do imóvel (rural/urbano) → ônus e constrições na matrícula → enquadramento tarifário pela **finalidade**. Só então: registro ou nota devolutiva.

III

PARTE III — EMOLUMENTOS

O regime reduzido de emolumentos do crédito rural

Por que registrar uma garantia de crédito rural custa sensivelmente menos do que registrar uma garantia bancária comum — e como o registrador identifica, no título, o enquadramento correto. Aqui trabalhamos apenas no plano normativo; as telas do SICASE ilustram, não fixam valores.



7 O regime reduzido — a lógica

A Lei do Agro (Lei 13.986/2020) não criou só novos títulos: ela **reduziu o custo cartorário** das garantias destinadas ao crédito rural, para desonerar e fomentar a atividade agropecuária. Essa redução opera por **três engrenagens** que atuam juntas.

Engrenagem	O que faz	Base
Teto de 0,3%	Emolumentos da garantia de crédito rural não podem exceder 0,3% do crédito concedido — e ainda se toma o menor entre esse teto e o valor da tabela estadual.	LEI Lei 10.169/00, art. 2º, §2º
Vedação de acréscimos	Proíbe cobrar taxas, custas e contribuições estaduais (fundos e afins) nos atos com interveniência de produtor rural .	LEI Lei 10.169/00, art. 3º, VI
Equiparação da CCB	A CCB usada para operação de crédito rural é equiparada à cédula rural para fins de emolumentos.	LEI DL 167/67, art. 42-B

A CHAVE DE TUDO: FINALIDADE, NÃO RÓTULO

O regime reduzido segue a **finalidade rural** do crédito — não o nome do título. Uma **CCB com finalidade rural** entra no regime reduzido (equiparada à cédula rural). Uma **CCB com finalidade diversa** segue o regime integral. Por isso a leitura da **finalidade declarada** na cédula é etapa obrigatória da qualificação tarifária.

POR QUE ISSO IMPORTA AO REGISTRADOR

Enquadrar errado gera dois riscos opostos: **cobrar a mais** de uma operação rural (afronta a vedação legal de acréscimos e o teto) ou **cobrar a menos** de uma operação não rural (recolhimento indevido de fundos e taxas). O material existe justamente para acertar esse enquadramento.

RESUMO

Garantia de crédito **rural** = teto de 0,3%, sem acréscimos estaduais, e a CCB rural entra no mesmo regime.
Garantia de crédito **não rural** = tabela cheia, com os acréscimos cabíveis.

8 As regras de cobrança

Transcrição das normas federais que sustentam o regime, na redação dada pela Lei do Agro. São a base para qualquer discussão tarifária de garantia de crédito rural.

■ 8.1 O teto e o critério do menor valor

LEI 10.169/2000 — ART. 2º, §2º (INCLUÍDO PELA LEI 13.986/2020)

Os emolumentos devidos pela **constituição de direitos reais de garantia** mobiliária ou imobiliária **destinados ao crédito rural** não poderão exceder o **menor** dos seguintes valores:

- I — 0,3%** do valor do crédito concedido, incluída a taxa de fiscalização judicial, limitada a 5% do valor pago pelo usuário, **vedados quaisquer outros acréscimos** a título de taxas, custas e contribuições para o Estado ou o DF, carteira de previdência ou associação de classe; e
- II** — o valor respectivo previsto na **tabela estadual**.

Regras acessórias do §2º, II

- **Pluralidade de imóveis:** a base de cálculo é o valor do mútuo **dividido pelo número de imóveis**, limitada ao potencial econômico de cada bem.
- **Aditivo com crédito suplementar:** cobra-se sobre o valor do crédito suplementar liberado.
- **Aditivo sem alteração de valor:** ato **sem conteúdo econômico**.
- **Cancelamento:** segue a tabela estadual, até o limite de **0,1%** do crédito concedido.
- **Prenotação, indicações e arquivamentos** estão **incluídos** nos emolumentos do registro da garantia.
- **Registro auxiliar** de cédula/nota de crédito e de produto rural não garantida por hipoteca/AF de imóveis: também limitado a **0,3%**, observadas as mesmas vedações.

■ 8.2 A vedação de acréscimos com interveniência de produtor rural

LEI 10.169/2000 — ART. 3º, VI (INCLUÍDO PELA LEI 13.986/2020)

É **vedado** impor ao registro e à averbação de situações jurídicas em que haja a **interveniência de produtor rural** quaisquer acréscimos a título de **taxas, custas e contribuições** para o Estado ou o DF, carteira de previdência, **fundo de custeio de atos gratuitos** e **fundos especiais do Tribunal de Justiça**, bem como de associação de classe, ou outros que venham a ser criados.

É esta a norma que **zera**, na guia do crédito rural, as rubricas de fundos (como FERC, FERM e FUNSEG) — verba que, no ato comum, seria acrescida ao emolumento.

■ 8.3 A equiparação da CCB rural

DECRETO-LEI 167/1967 — ART. 42-B (INCLUÍDO PELA LEI 13.986/2020)

Para fins da cobrança de emolumentos e custas cartorárias relacionadas ao registro da garantia, fica a **Cédula de Crédito Bancário**, quando utilizada para a formalização de **operações de crédito rural**, **equiparada à Cédula de Crédito Rural** de que trata o Decreto-Lei 167/1967.

Consequência direta: uma CCB de **finalidade rural** recebe, na garantia, o mesmo tratamento tarifário do título rural — teto de 0,3% e vedação de acréscimos.

■ 8.4 A remissão da CPR

LEI 8.929/1994 — ART. 12, §3º

A cobrança de emolumentos e custas cartorárias relacionada ao registro de garantias vinculadas à **CPR** será regida pelas normas aplicáveis ao registro de garantias vinculadas à **Cédula de Crédito Rural** (DL 167/67).

MAPA TARIFÁRIO RÁPIDO

Regime reduzido (teto 0,3%, sem acréscimos): cédula rural (DL 167/67), CPR (por remissão) e **CCB com finalidade rural** (equiparação). **Regime integral** (tabela cheia + acréscimos cabíveis): CCB e demais títulos com finalidade **não** rural.

9 A simulação no SICASE e o ponto de qualificação

As telas abaixo são **simulações reais** geradas no SICASE-TJPE pela própria serventia. Servem para **ver o regime funcionando**: onde há finalidade rural, os fundos zeram e o emolumento é contido; onde há operação bancária comum, incidem os acréscimos e a base cheia. Os valores são ilustrativos e correspondem a operações de **portes distintos** — a comparação é **estrutural**, não um teste sobre a mesma base.

Registro de título de crédito rural	Registro de ato de contrato financeiro (CCB comum)
Emolumento R\$ 1.574,43 FERM · FUNSEG · FERC R\$ 0,00 · R\$ 0,00 · R\$ 0,00 + TSNR R\$ 82,87 · ISS R\$ 47,23 Total da guia R\$ 1.704,53	Emolumento R\$ 4.250,95 FERC · FERM · FUNSEG R\$ 472,33 · R\$ 47,23 · R\$ 94,47 + TSNR R\$ 3.280,79 · ISS R\$ 141,70 Total da guia — valor declarado R\$ 3.440.812,65 R\$ 8.287,47

Como ler a diferença

- **Os fundos zeram no rural** (FERM, FUNSEG, FERC = R\$ 0,00): é a **vedação do art. 3º, VI**, da Lei 10.169/00 operando — não se acrescem taxas e contribuições estaduais ao ato com interveniência de produtor rural.
- **O emolumento é contido**: incide o **teto de 0,3%** e o critério do menor valor (art. 2º, §2º).
- **No ato bancário comum**, incidem os acréscimos (FERC, FERM, FUNSEG) e a **base cheia** sobre o valor declarado — regime integral.

As telas de origem

GUIA — TÍTULO DE CRÉDITO RURAL (SICASE)

Descrição	Qtd	Emolumento	TSNR	FERM	FUNSEG	FERC	ISS	TOTAL	Excluir Todos
Registro de títulos de crédito...	1	R\$ 1.574,43	R\$ 82,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 47,23	R\$ 1.704,53	✖

FICHA DE COMPENSAÇÃO — REGISTRO DE ATO DE CONTRATO FINANCEIRO (SICASE)

Qtd	Descrição do Ato	Emolumento	TSNR	FERC	FERM	FUNSEG	ISS	Total
1	Reg Ato Cont Financ - Vir. Declr. R\$ 3,440,812.65 - Vir. Fiscal. R\$ 3,440,812.65	R\$ 4.250,95	R\$ 3.280,79	R\$ 472,33	R\$ 47,23	R\$ 94,47	R\$ 141,70	R\$ 8.287,47

O PONTO DE QUALIFICAÇÃO TARIFÁRIA

No SICASE-TJPE existe ato próprio de **"Registro de títulos de crédito rural"**, que já aplica o regime reduzido (fundos zerados e base contida). O enquadramento correto depende de o registrador **reconhecer a finalidade rural** no título. Para a **CCB**, isso é decisivo: só migra ao ato rural quando a finalidade do crédito for rural (equiparação do art. 42-B).

COMO IDENTIFICAR A FINALIDADE RURAL NO TÍTULO

Procure, no corpo da cédula: a **indicação da finalidade ruralista** do financiamento (exigência dos arts. 14/20 do DL 167/67 para os títulos rurais); menções a **custeio, investimento ou comercialização** agropecuários; a **fonte de recursos do crédito rural**; e a qualidade de **produtor rural** do emitente/garantidor. Na CCB, a finalidade rural precisa estar **declarada** para autorizar a equiparação.

NOTA DE RECUSA / CAUTELA TARIFÁRIA

Não havendo, no título, elementos que demonstrem a **finalidade rural**, não se aplica o regime reduzido à CCB — cobra-se o regime integral. Havendo dúvida relevante sobre o enquadramento, o registrador pode exigir esclarecimento documental da finalidade antes de gerar a guia, evitando recolhimento a menor de fundos e taxas.

Telas fornecidas pela serventia (SICASE-TJPE). Reproduzidas apenas para fins didáticos de qualificação tarifária; não constituem tabela de emolumentos.

IV

PARTE IV — PRÁTICA

Exemplos, checklist e pontos de recusa

A teoria aplicada ao balcão: casos comentados que juntam registro e emolumentos, um checklist de conferência e a lista dos principais pontos de atenção que fundamentam notas devolutivas.



10 Exemplos práticos comentados

Quatro situações típicas do balcão, cada uma fechando o ciclo: identificação da espécie → livro de registro → enquadramento tarifário pela finalidade.

CCB · FINALIDADE RURAL

Caso 1 — A CCB que paga como cédula rural

Cenário: Banco emite **Cédula de Crédito Bancário** para **custeio de safra** de um produtor, com **hipoteca** de imóvel rural. A cédula declara a finalidade de custeio agropecuário.

Análise: A lei de regência é a Lei 10.931/04 (CCB). Registra-se a **garantia (hipoteca) no Livro 2**; dispensa-se o Livro 3 (CN-PE, art. 1413, §3º). Como a **finalidade é rural**, incide a **equiparação do art. 42-B do DL 167/67**: regime reduzido, teto de 0,3% e **sem** acréscimos de fundos. Dispensada a CND (art. 1414 CN-PE).

Desfecho: Registro da hipoteca no Livro 2 + guia no **ato de crédito rural** do SICASE (fundos zerados).

CCB · FINALIDADE NÃO RURAL

Caso 2 — A CCB comum de capital de giro

Cenário: Mesma CCB, agora para **capital de giro** de empresa urbana, com **alienação fiduciária** de imóvel urbano. Nenhuma menção a finalidade rural.

Análise: CCB (Lei 10.931/04). Registra-se a **AF no Livro 2**; dispensa-se o Livro 3. Sem finalidade rural, **não há equiparação**: aplica-se o **regime integral** — base cheia sobre o valor declarado e acréscimos cabíveis (FERC/FERM/FUNSEG). Documentos do imóvel urbano (inscrição municipal/CIB).

Desfecho: Registro da AF no Livro 2 + guia no **regime integral** (com fundos).

CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA

Caso 3 — O título rural clássico

Cenário: Apresenta-se **Cédula Rural Hipotecária** (DL 167/67) com hipoteca de imóvel rural, indicando finalidade de investimento agropecuário.

Análise: Lei de regência: DL 167/67. Registra-se a **hipoteca cédular no Livro 2**. Quanto ao registro **da cédula** no Livro 3, incide a **divergência do Cap. 3**: o CN-PE (arts. 1044 e 1413) o menciona; a LRP pós-Lei do Agro (art. 178, II, e revogações) o reserva à industrial — aplicar o critério adotado pela serventia, sinalizando a divergência. Tarifa: **regime reduzido** (teto 0,3%, sem acréscimos). Exigível o CCIR/ITR/CAR do imóvel rural.

Desfecho: Hipoteca no Livro 2 + regime reduzido; quanto ao Livro 3 da cédula, observar o quadro de divergência do Cap. 3.

CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL

Caso 4 — O caso em que o Livro 3 permanece

Cenário: **Cédula de Crédito Industrial** (DL 413/69) com hipoteca de imóvel, para financiar maquinário fabril.

Análise: Aqui a **LRP (art. 178, II), na redação da Lei do Agro, manteve o Livro 3** para a cédula industrial. Registra-se a **hipoteca no Livro 2** e a **cédula no Livro 3** (Registro Auxiliar). Comercial e à exportação seguem, por remissão, o mesmo caminho. Dispensada a CND (art. 1414 CN-PE). Tarifa: **não** é crédito rural — regime integral, salvo finalidade rural específica.

Desfecho: Registro no Livro 2 (hipoteca) + Livro 3 (cédula) — o registro auxiliar aqui é **obrigatório**.

FIO CONDUTOR DOS QUATRO CASOS

Duas perguntas resolvem quase tudo: **qual a espécie?** (define lei e livro) e **qual a finalidade?** (define a tarifa). A CCB é camaleônica: muda de tarifa conforme a finalidade. A industrial é a exceção que mantém o Livro 3.

11 Checklist de balcão

Conferência rápida para o registro de garantia cedular. Não é exaustivo; complementa-se conforme a situação jurídica da matrícula.

■ Documentos e formalidades

- Via **original** do título + demais vias com **“Via não negociável”** em linhas transversais (art. 1415 CN-PE).
- Documento mencionado na cédula como **parte integrante**, quando houver.
- Reconhecimento de firma: **dispensado** nas cédulas cambiais do DL 167/67 e afins; para CPR/CCB/CCI, conferir o item 6.4 (regra geral do art. 221 da LRP × assinatura eletrônica qualificada).
- Certidão de inteiro teor, se o imóvel estiver em **outra circunscrição**.

■ Qualificação

- **Espécie e lei de regência** identificadas (denominação impressa).
- **Requisitos essenciais** da cédula presentes (inclusive **finalidade**, nos títulos rurais).
- **Descrição do imóvel** coincidente com a matrícula; nº de matrícula e Ofício indicados.
- **Qualificação das partes** completa e coincidente com a matrícula.
- **Ônus e constrições** na matrícula analisados (inclusive impenhorabilidade — art. 1403 CN-PE).
- CND: **dispensada** no crédito rural/industrial/comercial/exportação (art. 1414 CN-PE).

■ Imóvel

- **Rural**: CCIR (quitado), ITR (quitação/CND), CAR e CIB (quando implantado).
- **Urbano**: inscrição municipal/IPTU (ou declaração de ausência) e CIB (quando implantado).

■ Livro, destino e tarifa

- Garantia sobre **imóvel** (hipoteca, AF de imóvel) → **Livro 2**, na matrícula.
- **Penhor rural e AF de produtos agropecuários** (CPR, art. 12, §4º) → **Livro 3** do RI do local dos bens.
- Cédula de crédito **industrial** (e, por remissão, comercial/à exportação) → também **Livro 3** (a cédula).
- Rural/CPR/CCB/CIR → registro **da cédula** no Livro 3: conferir o **quadro de divergência** CN-PE (arts. 1044/1413) × LRP (art. 178, II) do Cap. 3 antes de exigir ou dispensar.
- AF de **bem móvel comum** (fora do regime dos produtos) → **RTD**; veículo → licenciamento.
- Enquadramento pela **finalidade**: rural → regime reduzido; não rural → integral.

12 Pontos de atenção e notas de recusa

Síntese dos óbices e controvérsias mais frequentes, na linha do *in dubio pro recusa*: na incerteza sobre requisito essencial, nota devolutiva fundamentada.

ÓBICES TÍPICOS (NOTA DEVOLUTIVA)

- Ausência de **requisito essencial** da cédula (denominação, valor por extenso, cláusula à ordem, finalidade nos títulos rurais).
- **Descrição do imóvel** em desacordo com a matrícula.
- **Qualificação** das partes incompleta e não suprida por documento oficial.
- Falta dos documentos do imóvel (CCIR/ITR/CAR no rural; inscrição municipal no urbano).
- Apresentação de mais de uma **via negociável** a registro.

CONTROVÉRSIAS A SINALIZAR

- **Livro 3 pós-Lei do Agro**: CN-PE (arts. 1044/1413) × lei federal (art. 178, II, LRP + revogações da Lei 13.986/2020) — divergência aberta, destacada em quadro no Cap. 3; em caso relevante, consulta à CGJ/PE.
- **Anuência do credor (CCB)** para alienar/onerar o bem gravado: duas correntes (Cap. 6.7). Sem invocação de julgado específico.

TARIFAÇÃO — CUIDADOS

- Confirmar a **finalidade rural** antes de aplicar o regime reduzido à CCB (art. 42-B).
- Não acrescentar fundos estaduais aos atos com **interveniência de produtor rural** (art. 3º, VI, Lei 10.169/00).
- Observar o **menor** entre 0,3% e a tabela estadual; cancelamento até 0,1% (art. 2º, §2º).

PRINCÍPIO DE FECHAMENTO

Registrar é declarar segurança jurídica. Na cédula de crédito, isso significa qualificar a **garantia** à luz da lei da espécie e cobrar exatamente o que a lei manda — nem mais, nem menos. A dúvida honesta resolve-se com **nota fundamentada**, não com registro apressado.

13 Minutas de registro (modelos)

Modelos didáticos do ato de registro, para adaptação à situação concreta. Os campos destacados são variáveis a preencher; os dados são **fictícios**. As minutas não dispensam a qualificação individualizada de cada título.

Legenda: **texto assim** = campo variável (preencher conforme o título e a matrícula).

Minuta 1 — Hipoteca cedular

LIVRO 2 · MATRÍCULA

R- 2 / 1.234. HIPOTECA. Pela Cédula Rural Hipotecária nº 000/2026, emitida em 10/03/2026, JOÃO DA SILVA, CPF 000.000.000-00, produtor rural, dá em **hipoteca cedular** ao credor BANCO XYZ S.A., CNPJ 00.000.000/0001-00, o imóvel objeto desta matrícula, em garantia do crédito de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), destinado a **custeio agropecuário**, com vencimento em 10/03/2027. Prenotação nº 12.345, de 08/03/2026. Emolumentos recolhidos na forma do regime do crédito rural. MUNICÍPIO/UF, 11/03/2026. O Oficial.

Base: LRP, art. 167, I, 2; DL 167/67, arts. 20 e 21; emolumentos — art. 2º, §2º, Lei 10.169/2000.

Minuta 2 — Alienação fiduciária de imóvel

LIVRO 2 · MATRÍCULA

R- 3 / 1.234. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pela Cédula de Crédito Bancário nº 111/2026, emitida em 12/03/2026 e destinada a **operação de crédito rural (custeio de safra)**, MARIA DE SOUZA, CPF 000.000.000-00, na qualidade de **fiduciante**, aliena fiduciariamente ao **fiduciário** BANCO XYZ S.A., CNPJ 00.000.000/0001-00, o imóvel desta matrícula, em garantia do crédito de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). Consolidação da propriedade nos termos da lei. Prenotação nº 12.400. MUNICÍPIO/UF, 13/03/2026. O Oficial.

Base: LRP, art. 167, I, 35; Lei 9.514/97, arts. 22 e ss.; emolumentos — art. 42-B do DL 167/67 c/c art. 2º, §2º, Lei 10.169/2000 (CCB de finalidade rural).

Minuta 3 — Penhor rural

LIVRO 3 · REGISTRO AUXILIAR

Registro nº 55, Livro 3. PENHOR RURAL. Pela Cédula Rural Pignoratícia nº 222/2026, emitida em 14/03/2026, JOSÉ PEREIRA, CPF 000.000.000-00, empenha ao credor BANCO XYZ S.A., CNPJ 00.000.000/0001-00, 1.900 (mil e novecentas) sacas de soja, safra 2025/2026, localizadas no imóvel matrícula nº 1.234, no Município de MUNICÍPIO/UF, nesta circunscrição, em garantia do crédito de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Prenotação nº 12.410. MUNICÍPIO/UF, 15/03/2026. O Oficial.

Base: LRP, art. 178 (penhor rural); Lei 492/37; emolumentos — art. 2º, §2º, I, Lei 10.169/2000 (0,3%).

Minuta 4 — AF de produtos agropecuários e subprodutos

LIVRO 3 · ART. 12, §4º

Registro nº 56, Livro 3 — Registro Auxiliar. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS. Pela Cédula de Produto Rural nº 333/2026, emitida em 16/03/2026, AGRO EXEMPLO LTDA., CNPJ 00.000.000/0001-00, na qualidade de **fiduciante**, aliena fiduciariamente ao **fiduciário** BANCO XYZ S.A., CNPJ 00.000.000/0001-00, em garantia do crédito de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), 2.000 (duas mil) toneladas de milho, presentes e futuros, localizados no imóvel matrícula nº 1.234, no Município de MUNICÍPIO/UF, nesta circunscrição. Prenotação nº 12.420. MUNICÍPIO/UF, 17/03/2026. O Oficial.

Base: Lei 8.929/94, art. 8º e art. 12, §4º (redação da Lei 14.421/2022); art. 1.368-A do CC; emolumentos — art. 2º, §2º, Lei 10.169/2000 (0,3%). A própria CPR permanece registrada/depositada na entidade autorizada (BCB/CVM).

POR QUE ESTAS DUAS VÃO AO LIVRO 3

Penhor rural e AF de produtos agropecuários recaem sobre **bens de natureza móvel** (safra, grãos, semoventes), não sobre o imóvel em si. Por isso não entram na matrícula (Livro 2): registram-se no **Registro Auxiliar** (Livro 3) do RI onde os bens estão localizados.

Minuta 5 — Averbação de cancelamento (por quitação)

AVERBAÇÃO

Av- 4 / 1.234. CANCELAMENTO. Procede-se ao cancelamento do registro nº **R-2/1.234** (**hipoteca cedular**), em virtude de **quitação** comprovada por **declaração do credor lançada no próprio título / documento em separado com força probante**, apresentada sob prenotação nº **12.500**. **MUNICÍPIO/UF**, **20/04/2026**. O Oficial.

Base: CN-PE, art. 1415, parágrafo único (cancelamento por ordem judicial ou prova de quitação).

NOTA SOBRE A GARANTIA QUE VAI AO RTD

Quando a garantia for **AF de bem móvel comum** (fora do regime especial dos produtos agropecuários — p. ex., um veículo ou máquina isolada), o ato **não** é do RI: registra-se no **Registro de Títulos e Documentos** do domicílio do devedor (CC, art. 1.361, §1º), ou, no caso de veículo, na repartição de licenciamento. A minuta, nesse caso, é lavrada pelo RTD competente.

ADVERTÊNCIA DE USO

As minutas deste capítulo são **modelos didáticos** com dados fictícios. Cada registro real depende da qualificação do título concreto, da conferência com a matrícula e do enquadramento tarifário pela finalidade (Parte III). Adapte a redação à praxe da serventia e à situação jurídica do imóvel.

SÍNTESE DAS MINUTAS

Imóvel → **Livro 2** (hipoteca, AF de imóvel). Produto rural → **Livro 3** (penhor rural, AF de produtos). Bem móvel comum → **RTD**. Cancelamento → **averbação** por quitação ou ordem judicial.

■ Minutas complementares — cédulas fora da matrícula

Dois modelos para as cédulas cuja garantia não toca o Livro 2: a **CCB com AF de bem móvel**, registrada no **RTD** (Livro B), e a **CPR com AF de produto/subproduto em moeda estrangeira**, no **Livro 3**. Dados fictícios; campos variáveis a preencher.

Minuta 6 — CCB com AF de bem móvel · registro no RTD

RTD · LIVRO B

Registro nº n, Livro B — Registro Integral. Procede-se ao **registro integral** da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº nº, emitida em DD/MM/AAAA, por EMITENTE/DEVEDORA-FIDUCIANTE, CNPJ, em favor de CREDOR, CNPJ, no valor de R\$ valor, com garantia de **alienação fiduciária de bem móvel** (art. 1.361, §1º, do CC; art. 42 da Lei 10.931/2004): 01 (uma) máquina/equipamento, marca/modelo, código, adquirido de fornecedor/CNPJ, permanecendo a Emitente na posse direta como fiel depositária. Bem **não sujeito a licenciamento** — competente o **RTD do domicílio do devedor** (não o DETRAN). O nº de série/chassi, remetido à Nota Fiscal ainda não emitida, será **averbado** quando da NF (art. 944 do CN-PE; art. 1.362, IV, do CC). Registrado com menção aos características exteriores e formalidades (art. 967 do CN-PE). Prenotação nº nº. MUNICÍPIO/UF, DD/MM/AAAA. O Oficial.

Base: LRP, art. 129 (Registro de Títulos e Documentos); CC, arts. 1.361, §1º, e 1.362, IV; Lei 10.931/2004, art. 42; CN-PE, arts. 949, II (Livro B), e 967. Competência pelo domicílio do devedor.

Minuta 7 — AF de produto/subproduto · valor em moeda estrangeira

LIVRO 3 · BASE DE CÁLCULO

Registro nº n, Livro 3 — Registro Auxiliar. Procede-se ao registro da CÉDULA DE PRODUTO RURAL nº nº, emitida em DD/MM/AAAA, sob a forma nato-digital, com garantia de **alienação fiduciária** (arts. 8º e 12, §4º, da Lei 8.929/94) de X toneladas de açúcar VHP, safra AAAA/AAAA, a ser industrializado/armazenado no imóvel da matrícula nº nº — indicada **apenas como local** de industrialização/armazenagem —, figurando **EMITENTE-FIDUCIANTE**, **CREDORA-FIDUCIÁRIA** e **INTERVENIENTE ANUENTE/PROPRIETÁRIA**. O beneficiamento ou a transformação **não extingue o vínculo**, que se transfere aos produtos/subprodutos resultantes e se sub-roga na safra seguinte (art. 8º, §§1º e 2º). **Não se pratica ato na matrícula**, que não é onerada (garantia sobre bem móvel/estoque). Operação em **US\$ valor**; consigna-se o valor declarado de R\$ valor (equivalente a US\$ valor, PTAX de DD/MM/AAAA) — art. 126, §2º, do CN-PE. Emolumentos no regime da Cédula de Crédito Rural, observado o teto da tabela (art. 12, §§3º e 4º, da Lei 8.929/94, c/c art. 2º, §2º, da Lei 10.169/2000). Prenotação nº nº. **MUNICÍPIO/UF**, DD/MM/AAAA. O Oficial.

Base: Lei 8.929/94, arts. 8º (§§1º e 2º) e 12, §4º; CN-PE, arts. 1042, 1043, 1044 e 126, §2º; emolumentos — art. 2º, §2º, Lei 10.169/2000.

FECHO DAS MINUTAS COMPLEMENTARES

CCB com garantia sobre coisa móvel → **RTD** do domicílio do devedor (a cédula em si dispensa registro — art. 42 da Lei 10.931/2004). CPR com produto/subproduto em moeda estrangeira → **Livro 3**, base de cálculo pelo **valor declarado** (PTAX), sem tocar a matrícula do local de armazenagem.

Base normativa consultada

Fontes primárias e normativas efetivamente utilizadas na elaboração deste material.

■ Legislação federal **LEI**

- Decreto-Lei nº 167/1967 — cédulas de crédito rural (arts. 14, 20, 21; art. 42-B, incluído pela Lei 13.986/2020).
- Decreto-Lei nº 413/1969 (cédula de crédito industrial); Leis nº 6.313/1975 (à exportação) e 6.840/1980 (comercial).
- Lei nº 8.929/1994 — Cédula de Produto Rural (art. 8º; art. 12, caput e §§ 1º, 2º, 3º e 4º).
- Lei nº 14.421/2022 — nova redação do art. 12 da Lei 8.929/94 (prazos de registro/depósito e AF de produtos agropecuários no RI).
- Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) — arts. 1.361, §1º (AF de bem móvel), e 1.368-A (regimes fiduciários especiais).
- Lei nº 10.169/2000 — normas gerais de emolumentos (art. 2º, §2º; art. 3º, VI — redação da Lei 13.986/2020).
- Lei nº 10.931/2004 — CCB e CCI (arts. 26 e ss.; art. 34; art. 42 — registro das garantias reais).
- Lei nº 9.514/1997 — alienação fiduciária de imóvel (arts. 22 e ss. e 38 — garantia vinculada a cédulas, no que couber).
- Lei nº 13.986/2020 — Lei do Agro (PRA, CIR; arts. 53 e 61 — alterações e revogações na LRP e no DL 167/67).
- Lei nº 6.015/1973 (LRP) — art. 167, I; art. 176, §1º; art. 178, II (redação da Lei do Agro); art. 188; art. 129 (Registro de Títulos e Documentos).

■ Normas locais e do CNJ **CN-PE** **CNN-CNJ**

- CN-PE (Provimento CGJ-PE nº 11/2023) — arts. 126, §2º; 949, II, e 967 (RTD); 1042–1046; 1163; 1301–1302; 1403; 1413–1415.
- Provimento CNJ nº 149/2023 (CNN-CNJ) e alterações — disciplina cadastral (CAR/CIB) e registral aplicável.

■ Doutrina e material técnico **DOCTRINA**

- Estudo sobre a dispensa do registro no Livro 3 para CCR, CPR, CCB e CIR e a manutenção da cédula industrial (IRIB, CNB/SP, Anoreg); Guia interno PRA e CIR — Cartório de Sirinhaém-PE.



Cartório de Notas e de Registro de Imóveis de Sirinhaém-PE

Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE
Serventia Registral e Notarial de Sirinhaém/PE · CNS 15.082-1 · cartoriodesirinhaem.com.br

Material de qualificação interna — não substitui a qualificação registral individualizada de cada título. Confira sempre a redação vigente das normas citadas.