

CÉDULAS DE CRÉDITO

1. Tipos de cédula de crédito: Cédula de Crédito Rural (pignoratícia; hipotecária; ou pignoratícia e hipotecária); Cédula de Produto Rural; Cédula de Produto Rural Financeira; Cédula de Crédito Comercial; Cédula de Crédito Industrial; Cédula de Crédito Bancário; Cédula de Crédito Imobiliário; Cédula de Crédito à Exportação; e Cédula Hipotecária. As Notas de Crédito são títulos de crédito que não constituem garantia real.

2. O que se leva ao registro de imóveis para fins de registro?

Basicamente, deverão ser apresentados: cédula de crédito, em sua via negociável (no original, com as assinaturas de todas as partes envolvidas, bem como as rubricas nas páginas da cédula – não se reconhece firma em cédulas); via não-negociável (há casos em que a lei específica não dispõe sobre a necessidade de sua apresentação, a saber: cédulas de crédito bancário, imobiliário, de produto rural e produto rural financeira); aditamentos; e demais documentos necessários ao registro, os quais deverão estar completos e de acordo com os requisitos previstos em lei.

3. Requisitos do título (verificar algumas peculiaridades, seja em virtude do tipo de cédula e de operação, seja em razão das normas de serviço de cada Estado – haverá algumas diferenças):

3.1. número da cédula;

3.2. local e data de emissão;

3.3. data do vencimento;

3.4. praça de pagamento;

3.5. condições da operação;

3.6. encargos incidentes (juros);

3.7. destinação/finalidade do financiamento;

3.8. valor da dívida;

3.9. encargos de inadimplência;

3.10. se o pagamento for parcelado, indicar os valores das parcelas e as datas dos vencimentos;

3.11. cláusula à ordem;

- 3.12.indicar, descrever e avaliar as garantias constituídas (hipoteca, penhor, alienação fiduciária);
- 3.13.mencionar o grau das garantias (penhor e hipoteca);
- 3.14.apontar o imóvel rural beneficiado com o crédito (nas cédulas rurais);
- 3.15.indicar as partes envolvidas e suas respectivas qualificações (art. 176 da Lei nº 6015/73);
- 3.16.assinaturas e rubricas;
- 3.17.prazo de carência e avaliação para fins de leilão (alienação fiduciária);
- 3.18.menção aos requisitos previstos na Lei nº 9514/97 (alienação fiduciária);
- 3.19.prazos de penhor e hipoteca (nos termos da lei - atenção para a situação de prazos de garantia dissociados do prazo da operação);
- 3.20.avaliação do imóvel ofertado em hipoteca e dos bens objeto de penhor; e
- 3.21.juntada dos demais documentos e declarações necessários ao registro:
- certidão da matrícula do imóvel oferecido em garantia, com vinculação e assinatura do representante da instituição credora, que fará parte integrante do título (suprir descrição);
 - certidão negativa de débitos trabalhistas – CNDT, em nome dos proprietários do imóvel oferecido em garantia;
 - declaração de dispensa da apresentação de CNDs (certidões negativas de débito) do INSS e Receita Federal do Brasil (PGFN) – OBS.: esta certidão agora é conjunta (Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União), em nome dos proprietários do imóvel ofertado em garantia ou do penhor, caso contrário, se não for hipótese de dispensa, apresentar as referidas CNDs;
 - contrato de parceria celebrado entre o emitente e o(a) proprietário(a) ou usufrutuário(a) do imóvel em que está localizado o penhor. Alternativamente, poderá juntar autorização expressa para oferecimento de garantias;
 - quando um imóvel RURAL for oferecido em garantia, também apresentar (além dos demais documentos): CCIR, expedido pelo INCRA; Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural emitida pela Receita Federal do Brasil ou os comprovantes de pagamento do Imposto Territorial Rural referentes aos últimos 5 anos, acompanhados de DIAC e DIAT.

Legislação:

Lei 4829/65, Decreto-lei 167/67, Decreto-lei 413/69, Lei 6313/75, Lei 6840/80, Lei 8929/94, Lei 9138/95 e Lei 10931/04.