

## **Cédula de Crédito Rural Hipotecária**

A cédula de crédito rural é promessa de pagamento em dinheiro, sem ou com garantia real cedularmente constituída. A Cédula de Crédito Rural Hipotecária é título de crédito vinculado a financiamento rural, no qual o emitente ou um terceiro presta garantia hipotecária. É importante destacar que conforme o artigo 60, § 3º do Decreto-Lei n. 167/1967 a garantia nesta modalidade de cédula não poderá ser dada por Pessoa Física que não seja emitente, ou que não faça parte do quadro social da Pessoa Jurídica emitente.

**PREVISÃO LEGAL:** artigos 9 e ss. e 20 e ss. do Decreto-Lei n. 167/1967; artigos 118, 1.424 e 1.647 do Código Civil; artigos 167, 176 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; artigos 24 e ss. da Lei n. 9.514/1997.

**Cartório Competente:** Registro de Imóveis da circunscrição do(s) bem(ns) imóvel(is) dado(s) em garantia (hipoteca ou alienação fiduciária).

**Livro / Registro:** Livro 2/RG – registro da garantia no(s) bem(ns) imóvel(is); Livro 3/RA – registro da cédula.

### **22.6.1 FORMA DE COBRANÇA**

**EMOLUMENTOS:** Taxa Judiciária; Registro com valor fixo – 80% de 1/4 de salário mínimo (art. 34 do Decreto-Lei n. 167/1967); ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

### **22.6.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:**

Duas ou mais vias da Cédula, originais (uma negociável e as demais não negociáveis) contendo, no mínimo:

- denominação “Cédula Rural Hipotecária”;
- data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: “nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo” ou “nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo”;
- nome do credor e a cláusula à ordem;
- valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização;

- descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e fôlha) do registro imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente;
- taxa dos juros a pagar e a da comissão de fiscalização, se houver, e tempo de seu pagamento;
- praça do pagamento;
- data e lugar da emissão;
- assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais;
- assinatura do(s) avalista(s)/fiador(es) e do(s) seu(s) cônjuges, se for o caso;
- qualificação completa de todas as partes, qual seja: pessoa física nome completo, nacionalidade, profissão, número da carteira de identidade com o órgão expedidor, número do CPF, endereço completo, estado civil, regime de bens, data de casamento e pacto antenupcial se for o caso; pessoa jurídica o nome empresarial, a sede social e o número de inscrição no CNPJ.
- Se houver alienação fiduciária de bens imóveis, o título deverá conter os seguintes requisitos: a) o valor do principal da dívida; b) o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; c) a taxa de juros e os encargos incidentes; d) a descrição do(s) imóvel(is) dado(s) em garantia, citando, inclusive, a indicação da matrícula do imóvel; e) a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição; f) a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; g) a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; h) a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o artigo 27 da Lei n. 9.514/1997; i) prazo de carência; j) avaliação para fins de leilão;
- Se houver hipoteca de bens imóveis, o título deverá conter os seguintes requisitos: a) o valor do crédito, sua estimativa, ou valor máximo; b) o prazo fixado para pagamento; c) a taxa dos juros, se houver; d) o(s) bem(ns) dado(s) em garantia com as suas especificações, citando, inclusive, a indicação da matrícula do imóvel;
- Certidão Negativa de Débitos Federais do(a)s proprietário(a)s do(s) bem(ns) imóvel(is) que foi(ram) dado(s) em garantia, se houver;
- Caso as partes forem pessoas jurídicas e estas são representadas por administrador/diretor: Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão simplificada e da certidão de todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;
- Caso as partes forem representadas por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.