



Ofício-Circular n. 182/2011
0010936-07.2011.8.24.0600

Florianópolis, 02 de setembro de 2011.

Senhor Juiz de Direito Diretor do Foro e Registrador de Imóveis:

Encaminho a Vossa Excelência/Senhoria fotocópias do parecer (fls. 5/9) e da decisão (fl. 10) exarados nos autos acima referidos, para conhecimento.

Atenciosamente,

Cesar Abreu
Vice-Corregedor-Geral da Justiça



Autos nº 0010936-07.2011.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE ORLEANS e outro

Registro de cédula de crédito rural com cláusula de prorrogação automática do penhor ou com prazo fixado acima do legalmente previsto. Impossibilidade. Expedição de ofício-circular.

Excelentíssimo Desembargador Vice-Corregedor,

Trata-se de expediente encaminhado ao Sistema de Atendimento Extrajudicial (S@E) por José Túlio Valadares Reis Júnior, Registrador de Imóveis da comarca de Orleans, no qual questiona acerca da possibilidade de cédula de crédito rural que contenha cláusula de prorrogação automática do penhor receber qualificação registral positiva pelos registradores de imóveis.

O Requerente sustenta que as instituições financeiras, contrariando o disposto nos artigos 1.439 do Código Civil (CC) e 61 do Decreto-Lei n. 167/69, prorrogam de forma automática o prazo do penhor agrícola ou pecuário.

Em resposta ao questionamento, a Assessoria do Setor I do Núcleo Extrajudicial desta Corregedoria manifestou-se contrariamente ao recebimento da qualificação positiva a cédula de crédito rural que contenha tal cláusula, submetendo o expediente à análise do Setor III.



É o relatório necessário.

A hipótese em análise versa sobre o ingresso no fôlio imobiliário de cédula de crédito rural com cláusula que estabeleça prorrogação automática do prazo de garantia ou que, de forma indireta, apresente prazo acima do previsto em lei, ao computar o lapso de eventual prorrogação.

O art. 61 do Decreto-Lei n. 167/67 estabelece os prazos máximos para os penhores agrícola e pecuário:

"O prazo do penhor agrícola não excederá de três anos, prorrogável por até mais três, e o do penhor pecuário não admite prazo superior a cinco anos, prorrogável por até mais três e embora vencidos permanece a garantia, enquanto subsistirem os bens que a constituem."

A limitação legal foi reafirmada pelo art. 1.439 do CC:

"O penhor agrícola e o penhor pecuário somente podem ser convenccionados, respectivamente, pelos prazos máximos de três e quatro anos, prorrogáveis, uma só vez, até o limite de igual tempo."

A prorrogação do prazo mostra-se possível, desde que ocorra, nos termos do § 2º do artigo supracitado, em momento posterior, tanto que será averbada à margem do registro respectivo, senão vejamos:

"A prorrogação deve ser averbada à margem do registro respectivo, mediante requerimento do credor e do devedor."

Maria Helena Diniz destaca que a prorrogação deverá ser averbada à margem do respectivo registro, a requerimento do credor e do devedor (§ 2º do art. 1.439); logo, ela não se operará automaticamente, nem poderá ser estipulada em cláusula do contrato de penhor, visto que deverá ser feita ao término do prazo do penhor (agrícola ou pecuário) convencionado pelas partes.¹

Conforme se verifica, a *mens legis* do art. 1.439 § 2º do Código Civil, é clara ao inviabilizar a prorrogação de plano, por condicioná-la, a critério das partes, a momento oportuno por meio de termo aditivo.

¹DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, Vol. 04: Direito das Coisas, 24 ed. , Ed. Saraiva, 2009, p. 522.



O Superior Tribunal de Justiça reconheceu como correta a recusa em registrar cédula rural que não se coaduna com a previsão legal de regência de títulos dessa natureza:

"CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA. REGISTRO. RECUSA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. 1 - A atividade notarial pauta-se pela legalidade estrita e, portanto, não viola direito líquido e certo a recusa em registrar cédula rural pignoratícia que, ao arrepio do art. 61 do Decreto-Lei nº 167/67, estipula prazo de vencimento único de cinco anos. O prazo é de três anos prorrogáveis por mais três e não de seis anos. 2 - Não existem dois prazos: um de vigência e outro de garantia. Esta dura enquanto vigente a cártula. Precedentes do STJ. 3 - Recurso ordinário não provido." ²

Acentuou o Relator Ministro Fernando Gonçalves, no corpo do v. acórdão acima ementado, que o prazo de validade da garantia está vinculado ao vencimento da cédula rural, cuja restrição vai perdurar apenas pelo período de vigência do contrato, senão vejamos:

"Ademais, já decidiu esta Corte que a garantia, ou seja, o penhor agrícola, dura o tempo da vigência da cártula (Resp nº 247855/MG, Resp 451.199-SP, Resp 131.699-MG e Resp 536091/PR), o que refuta a pretensão do impetrante-recorrente em desvincular o prazo de vencimento do prazo da garantia."

O nosso egrégio Tribunal de Justiça também já se manifestou pela impossibilidade de registro de cédula de crédito rural que exceda o limite legalmente previsto:

"APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. CÉDULA PIGNORATÍCIA. PRAZO FIXADO ACIMA DO LEGALMENTE PREVISTO. OFENSA AO ART. 61 DO DECRETO-LEI N. 167/67 E AO ART. 1.439 DA LEI SUBSTANTIVA CIVIL. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO. DECISÃO ACERTADA. RECURSO DESPROVIDO."

²RMS 23006 / SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Quarta Turma, data do Julgamento 21/08/2007; data da Publicação/Fonte DJ 03/09/2007, p. 178.



3

Esse mesmo entendimento foi adotado pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

*"Apelação cível. Dúvida do Registro de Imóveis. Negativa de registro. Cédula de crédito rural. Prazo contratual de 10 (dez) anos, com prorrogação automática de 6 (seis) anos. Contrariedade aos arts. 1.439 do Código Civil e 61 do Decreto-lei nº 167/67. Jurisprudência do STJ. Apelo improvido."*⁴

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo também se posicionou nesse sentido:

*"Cédula rural pignoratícia – Estipulação, desde o início, do prazo de cinco anos – Inadmissibilidade – Inteligência do artigo 1.439 do Código Civil e do artigo 61 Decreto-lei nº 167/67, que fixam o prazo inicial de três anos e que têm aplicação cogente – Impossibilidade de as partes convencionarem, desde logo, o cômputo de possível prazo de prorrogação – Negativa de acesso do título ao fôlio real mantida – Recurso não provido."*⁵

Dessa forma, tanto o prazo de duração da cédula rural como o de garantia, consubstanciada no penhor rural (agrícola ou pecuário), devem ser observados pelo registrador, cuja atuação está vinculada ao princípio da legalidade estrita.

Assim, não sendo possível a prorrogação automática do prazo, torna-se inviável o registro de cédula de crédito rural com prazo fixado acima do legalmente previsto ou que contenha cláusula de prorrogação automática.

Diante do exposto, opino pela edição de ofício-circular aos juízes diretores de foro e aos registradores imobiliários para conhecimento do teor deste parecer, via correio eletrônico, procedendo-se, na sequência, ao arquivamento dos

³ AC n. 2010.035849-0, de Rio Negrinho, 1ª Câmara de Direito Comercial, Relator: Des. Rodrigo Antônio, j. em 12/10/2010.

⁴ AC n. 70036571412, Rel. Carlos Cini Marchionatti, j. em 01/12/2010, publicado no DJ de 17/12/2010.

⁵ AC n. 990.10.193.962-9, da Comarca de Itapeva, DJSP de 26/11/2010.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça**

fls. 9

autos, com as anotações de estilo.

À consideração de Vossa Excelência.

Florianópolis (SC), 25 de agosto de 2011.

**Antônio Zoldan da Veiga
Juiz-Corregedor**



Autos nº 0010936-07.2011.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE ORLEANS e outro:

DECISÃO

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Antônio Zoldan da Veiga (fls. 05-09).
2. Expeça-se ofício-circular.
3. Cumprido o item precedente, arquivem-se.

Florianópolis (SC), 25 de agosto de 2011.

Desembargador **Cesar Abreu**
Vice-Corregedor-Geral da Justiça