

CÉDULA DE CRÉDITO RURAL HIPOTECÁRIA - REGISTRO - EMOLUMENTOS - COBRANÇA - LEI ESTADUAL - REGULAMENTAÇÃO - LEI FEDERAL - CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA

- A cédula rural hipotecária registra-se nos Livros nºs 2 e 3, ambos do Registro de Imóveis. Na falta de legislação do Estado, aplica-se, como emolumento de cada registro ou averbação, o valor do limite da lei federal.

MANDADO DE SEGURANÇA Nº 1.0000.03.403259-9/000 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. ALMEIDA MELO

Ementa oficial: Mandado de segurança - Cédula de crédito rural hipotecária - Registro - Emolumentos - Cobrança - Lei estadual - Regulamentação - Lei federal - Constituição da República. - A cédula rural hipotecária registra-se nos Livros nºs 2 e 3, ambos do Registro de Imóveis. Na falta de legislação do Estado, aplica-se, como emolumento de cada registro ou averbação, o valor do limite da lei federal. Defere-se, em parte, a segurança.

Acórdão

Vistos etc., acorda a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DEFERIR A SEGURANÇA, EM PARTE.

Belo Horizonte, 19 de agosto de 2004. - Almeida Melo - Relator.

Notas taquigráficas

Assistiu ao julgamento, pela impetrante, a Dr.^a Karla M. R. Amarco.

O Sr. Des. Almeida Melo - Federação da Agricultura e da Pecuária do Estado de Minas Gerais - FAEMG e outro impetram mandado de segurança coletivo contra ato atribuído ao Exmo. Sr. Juiz-Corregedor do Estado de Minas Gerais, decorrente da recomendação para que se realize a cobrança de emolumentos cartoriais para inscrição e averbação de cédulas de crédito rural no Registro de Imóveis.

Sustentam os impetrantes que os financiamentos rurais contratados com estabelecimentos bancários são considerados como instrumento da política agrícola e da política oficial de desenvolvimento da produção rural do País. Dizem que, para ter acesso ao crédito rural oferecido, o produtor mutuário é obrigado a emitir a correspondente cédula de crédito rural como documento representativo da operação de empréstimo de que necessita, sendo que é obrigatória a sua inscrição e averbação no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 30 do Decreto-lei nº 167/67. Alegam que, seguindo orientação da Corregedoria-Geral de Justiça, e diferentemente da situação anterior, os registradores iniciaram a cobrança de emolumentos de registro das cédulas de crédito rural hipotecárias com base na Tabela 4 da Lei Estadual nº 12.727/97. Aduzem que, por força do disposto no art. 290, § 3º, da Lei nº 6.015/73, os valores a serem exigidos devem ser os constantes do art. 34 do Decreto-lei nº 167/67.

Às fls. 192/193-TJ, indeferi a liminar postulada.

Regularmente notificada, a autoridade indicada coatora prestou informações (fls. 213/222-TJ), nas quais aduziu que as orientações e os posicionamentos da Corregedoria-Geral de Justiça estão em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 10.169/00, que regulamentou o § 2º do art. 236 da Constituição Federal.

Dispõe o § 3º do art. 290 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o seguinte:

Art. 290.

(...)

§ 3º Os emolumentos devidos pelos atos relativos a financiamento rural serão cobrados de acordo com a legislação federal.

Os valores referentes eram calculados de acordo com o art. 34 do Decreto-lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967, *verbis*:

Art. 34. O Cartório anotarà a inscrição, com indicação do número de ordem, livro e folhas, bem como o valor dos emolumentos cobrados, no verso da cédula, além de mencionar, se for o caso, os anexos apresentados.

Parágrafo único. Pela inscrição da cédula, o oficial cobrará do interessado os seguintes emolumentos, dos quais 80% (oitenta por cento) caberão ao Oficial do Registro Imobiliário e 20% (vinte por cento) ao Juiz de Direito da Comarca, parcela que será recolhida ao Banco do Brasil S.A. e levantada quando das correições a que se refere o artigo 40:

- a) até Cr\$ 200.000 - 0,1%
- b) de Cr\$ 200.001 a Cr\$ 500.000 - 0,2%
- c) de Cr\$ 500.001 a Cr\$ 1.000.000 - 0,3%
- d) de Cr\$ 1.000.001 a Cr\$ 1.500.000 - 0,4%
- e) acima de Cr\$ 1.500.000 - 0,5%, máximo de 1/4 (um quarto) do salário mínimo da região.

Esta, inclusive, era a orientação da eg. Corregedoria-Geral de Justiça, conforme se vê do parecer elaborado no Processo nº 125/96 (fl. 228-TJ).

No entanto, com a regulamentação do § 2º do art. 236 da Constituição da República pela Lei Federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, a situação se modificou.

No art. 3º, II, da citada lei está estabelecido que:

Art. 3º É vedado: (...)

II - fixar emolumentos em percentual incidente sobre o valor do negócio jurídico objeto dos serviços notariais e de registro.

Com a entrada da lei federal referente, os percentuais fixados nas alíneas do art. 34 do Decreto-lei nº 167/67 foram abolidos, mas não houve revogação expressa do limite máximo do valor dos emolumentos.

O registro da cédula de crédito rural, no Livro nº 03, é exigido em valor único de R\$ 17,52 (dezesete reais e cinquenta e dois centavos), decorrente de 1/4 do valor de referência (R\$ 70,06) (fl. 221-TJ).

Examino se a cobrança de emolumentos de registro de hipoteca, em caso de cédula de crédito rural hipotecária, em apartado, constitui medida legal.

Nos termos do art. 178, II, da Lei de Registros Públicos, a cédula de crédito rural é registrada no Livro nº 3 - Registro Auxiliar - *sem prejuízo do registro da hipoteca cedular*.

A cédula rural é registrada no Livro nº 2 - Registro Geral, de acordo com os arts. 176 e 167, I, 13, da Lei nº 6.015/73.

Logo, não há dúvida. A cédula de crédito rural hipotecária registra-se no Livro nº 2 - Registro Geral - e no Livro nº 3 - Registro Auxiliar -, ambos do Registro de Imóveis (veja-se a respeito a jurisprudência de São Paulo, conforme *Registros Públicos*, de Francisco de Paula Sena Rebouças, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1978, p. 22). Não há dispensa da lei para a situação de cédula de crédito hipotecário, no caso do art. 178, II. Como o art. 167, I, 13, refere-se, sem exceção, a cédulas de crédito rural.

Faz sentido a dupla exigência. No Livro nº 2, registra-se, para ser constituído, o direito real. No Livro nº 3, registram-se obrigações, para terem a devida publicidade. A este respeito, veja-se a doutrina, *in Comentários à Lei de Registros Públicos*, Wilson de Souza Campos Batalha, v. II, Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 881.

O mandado de segurança tem dois objetos que se distinguem: a inexigibilidade do duplo registro e a aplicação da tabela estadual.

O primeiro objeto é por mim indeferido, pois exigíveis são os dois registros.

Quanto à fixação dos emolumentos, no art. 1º da Lei nº 10.169/00, que - como já dito - regulamentou o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, está enfatizado que:

Art. 1º. Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei.

A cobrança de emolumentos de registro das cédulas de crédito rural hipotecárias tem sido feita com base no Anexo I, Tabela 4, nº 5, letra e, da Lei Estadual nº 12.727/97, com as alterações da Lei nº 13.438/99.

Admitidos os dois registros e eliminado o percentual incidente sobre o valor do negócio, que era a forma de cálculo, prevalece, da legislação estadual, como remuneração de cada registro, o limite da legislação federal.

Pode-se dizer que o limite era aplicado a forma de cálculo revogado e, assim, não mais existe. A se colocar nessa interpretação literal, o trabalho do registrador não seria remunerado, ante a falta de previsão da lei do Estado, subordinada aos novos parâmetros das normas gerais da União. Não se admite esse modo de parasitismo. Até que o Estado legisle, forçoso é aplicar-se o regime antigo, com a derrogação expressa da lei federal.

Não adiro à interpretação segundo a qual, tendo os Estados federados adquirido competência para a fixação dos emolumentos registraes, o limite máximo da lei federal estaria revogado, aplicando-se à cédula de crédito hipotecária as regras da hipoteca convencional. Essa interpretação encareceria o crédito rural, demasiadamente, e faria com que a remuneração não correspondesse mais ao custo do serviço prestado. Ora, o limite é exatamente atento a essa correspon-

dência indispensável. Aceito a ponderação da impetrante no sentido da

extrema relevância e interesse, para o setor produtivo rural, na medida em que toda a legislação de crédito rural é de ordem pública, com claro objetivo de proteção ao produtor e à produção de alimentos, que se quer ver realizada a custos acessíveis. A adoção de critérios de cobrança de emolumentos de registro de cédulas rurais, que é o instrumento viabilizador da política de crédito rural, com base na legislação estadual, além de ilegal, é extremamente onerosa e encarecedora dos custos do crédito e da produção rural. Basta que se revele o fato de que a lei federal estabelece para cada inscrição ou registro o valor de R\$ 17,52 (dezesete reais e cinqüenta e dois centavos), enquanto que a lei estadual, se fosse aplicável, elevaria esse custo para valores entre R\$ 109,84 e 2.398,04, correspondendo e acréscimos exorbitantes, entre 527% e 13.587%.

Pelo que informa a impetrante, “nenhuma publicação de deliberação com força normativa veio a ser publicada pela egrégia Corregedoria-Geral de Justiça, seja alterando ou revogando o Parecer Normativo DIFIX 125/96”, pelo que foi mandado observar a lei federal para a cobrança de emolumentos registraes de cédulas rurais.

Defiro parcialmente a segurança apenas para que cada um dos registros obrigatórios seja cobrado, no valor do limite máximo da alínea e do parágrafo único do art. 34 do Decreto-lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967.

Custas, *ex lege*.

Os Senhores Desembargadores Hyparco Immesi, Audebert Delage, Moreira Diniz e Carreira Machado - De acordo.

Súmula - DEFERIRAM A SEGURANÇA, EM PARTE.

-:-:-