



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, N° 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO N° 7278

Autos n° 0119090-38.2018.8.13.0000

EMENTA: 1 REGISTRO DE IMÓVEIS DE MUZAMBINHO. CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO. REGISTRO DE PENHOR RURAL. INSTRUMENTO PARTICULAR. CÓDIGO CIVIL, ART. 108 E ART. 1.438. LEI COMPLEMENTAR 59/2001, ART. 65, INCISO I. LEI 492/1937, ART. 1 E ART. 2. LEI 6.015/1973, ART. 167, INCISO I, ITEM 15. PROVIMENTO 355/CGJ/2018, ART. 6 E ART. 44, INCISO II. ARQUIVAMENTO.

Vistos *etc.*

Trata-se de expediente encaminhado a esta Corregedoria-Geral de Justiça pelo MM° Juiz Diretor do Foro da Comarca de Muzambinho, *Dr. Flávio Umberto Moura Schmidt*, solicitando parecer técnico sobre suscitação de dúvida feita pelo Oficial de Registro de Imóveis de Muzambinho, *Humberto Gomes do Amaral*, acerca da recusa do registro de Instrumento Particular de Confissão de Dívida no valor de R\$38.802,36 (trinta e oito mil oitocentos e dois reais e trinta e seis centavos), por entender que o penhor se consubstancia em direito real que exige a escritura pública como elemento essencial à validade do negócio jurídico.

É o sucinto relatório.

DECIDO.

A priori, importante destacar que, nos termos do artigo 65, I, da Lei Complementar n° 59/2001 e do artigo 44 do Provimento n° 355/CGJ/2018, compete ao Diretor do Foro as funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares, *verbis*:

Art. 65 – Compete ao Diretor do Foro:

I – exercer, em sua secretaria de juízo, nos serviços auxiliares do Judiciário e nos serviços notariais e de registro de sua comarca, as funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares;
(...).

Art. 44. Compete ao diretor do foro:

(...)

II - exercer as atribuições previstas em normas e em orientações expedidas pelo TJMG e pela CGJ;

(...).

Por sua vez, estabelece o artigo 6º do Provimento nº 355/CGJ/2018 que esta Casa Correcional somente responderá às consultas de forma subsidiária, se não for possível à Direção do Foro dirimir a questão:

Art. 6º A CGJ responderá às consultas internas de forma subsidiária, sempre que não for possível ao juiz de direito ou ao diretor do foro dirimir a questão no âmbito de sua competência, observando-se que:

I - as consultas suscitadas por servidor da Justiça de Primeira Instância, em casos concretos ou sobre matéria jurisdicional, serão dirimidas pelo juiz de direito da unidade judiciária respectiva e competente;

II - as demais consultas administrativas, as referentes aos serviços auxiliares do diretor do foro ou que demandem solução uniforme no âmbito da comarca serão decididas pelo diretor do foro.

§ 1º As consultas administrativas encaminhadas à CGJ pelo diretor do foro deverão utilizar os meios eletrônicos institucionais para comunicação oficial disponibilizados pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - TJMG.

§ 2º É vedado o encaminhamento de consulta à CGJ por ordem do juiz de direito.

§ 3º As consultas em desacordo com o disposto neste artigo serão devolvidas pela CGJ, sem o devido processamento.

(sem grifo no original)

Dessarte, somente como forma de subsídio e sem caráter vinculativo do i. magistrado *Flávio Umberto Moura Schmidt* quanto à solução da controvérsia sujeita à sua apreciação, passo à análise da presente consulta.

Sobre a matéria, dispõe o Código Civil:

Art. 108. **Não dispondo a lei em contrário**, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 1.438. **Constitui-se o penhor rural mediante instrumento público o u particular**, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição em que estiverem situadas as coisas empenhadas.

Parágrafo único. Prometendo pagar em dinheiro a dívida, que garante com penhor rural, o devedor poderá emitir, em favor do credor, cédula rural pignoratícia, na forma determinada em lei especial.

Estabelece a Lei nº 492/37, que regula o **penhor rural** e a cédula pignoratícia:

Art. 1º Constitue-se o penhor rural pelo vínculo real, resultante do registro, por via do qual agricultores ou criadores sujeitam suas culturas ou animais ao cumprimento de obrigações, ficando como depositários daqueles ou dêstes.

Parágrafo único. O penhor rural compreende o penhor agrícola e o penhor pecuário, conforme a natureza da coisa dada em garantia.

Art. 2º **Contrata-se o penhor rural por** escritura pública ou por **escritura particular**, transcrita no registro imobiliário da comarca em que estiverem, situados os bens ou animais empenhados, para valimento contra terceiros.

§ 1º A escritura particular pode ser feita e assinada ou somente assinada pelos contratantes, sendo subscrita por duas testemunhas.

§ 2º A escritura deve declarar:

I - os nomes, prenomes, estado, nacionalidade, profissão e domicílio dos contratantes;

II - o total da dívida ou sua estimação;

III - o prazo fixado para o pagamento;

IV - a taxa dos juros, se houver;

V - as cousas ou animais dados em garantia, com as suas especificações, de molde a individualizá-las;

VI - a denominação, confrontação e situação da propriedade agrícola onde se encontrem as coisas ou animais empenhados, bem assim a data da escritura de sua aquisição, ou arrendamento, e número de sua transcrição imobiliária;

VII - as demais estipulações usuais no contrato mútuo.

Especificamente quanto ao registro, estabelece a Lei nº 6.015/73:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

15) dos contratos de **penhor rural**;

(...).

Os *suso* transcritos diplomas legais não fazem qualquer restrição quanto a celebração do contrato de penhor rural por instrumento particular; ao contrário, possibilitam, de forma expressa, que a sua constituição seja formalizada por instrumento particular.

Logo, por inferência, o penhor rural constituído por instrumento particular pode ser registrado, uma vez que o próprio Código Civil dispõe em contrário à essencialidade da escritura pública.

Transcrevo, por oportuno, aresto deste e. Tribunal de Justiça:

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO RURAL FIXO, COM PACTO DE PENHOR RURAL - POSSIBILIDADE DE REGISTRO NO RI. Se o contrato de abertura de crédito rural fixo firmado entre as partes contém todas as cláusulas exigidas no contrato de penhor rural, o simples fato da denominação diferente não lhe retira a possibilidade de ser inscrito no Registro de Imóveis. O contrato de abertura de crédito rural fixo, no qual estão contidas todas as exigências do contrato de penhor rural, deve ser registrado perante a Serventia de Registro de Imóveis (art. 167, I, 15, Lei nº 6015/73). (TJMG - Apelação Cível 1.0596.08.050236-9/001, Relator(a): Des.(a) Wander Marotta, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/05/2009, publicação da súmula em 26/06/2009).

Isto posto, encaminhe-se cópia desta decisão à Direção do Foro da Comarca de Muzambinho, como forma de subsídio, sem vinculação, para solução de consulta sujeita à sua apreciação,

a teor do artigo 65, I, da Lei Complementar Estadual nº 59/01, evitando-se, assim, eventual duplicidade de orientações.

Após, arquivem-se os autos e lance-se a presente decisão (evento nº 1358522) no banco de precedentes.

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Belo Horizonte, 7 de novembro de 2018.

Aldina de Carvalho Soares
Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 07/11/2018, às 16:11, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **1358522** e o código CRC **000AC6A0**.