



**Relator:** Vianeí Baltasar Perius

**Revisor:** Mateus Colpo

**Coordenador:** Oldemir Schwiderke

**Membros da Equipe temática<sup>1</sup>:** Niura Ribeiro Roberto Borges, Elmucio Jacinto Moreira, Gustavo Chicuta, Rosângela Poloni, Ary Garcia Filho, Adriano Severo dos Santos, Maria Carolina Magalhães, Maria Aparecida Bianchin Pacheco.

## **FUNDAMENTAÇÃO:**

A lei nº 8.929, que instituiu as **Cédulas de Produto Rural (CPR)** recebeu recentemente profundas alterações através da lei nº 13.986/2020. Antes da alteração o artigo 5º, em seus incisos I, II, e III, previa as garantias admitidas: hipoteca, penhor, alienação fiduciária. Após a alteração passou a ter a seguinte redação: “A CPR admite a constituição de quaisquer dos tipos de garantia previstos na legislação, devendo ser observado o disposto nas normas que as disciplinam, salvo na hipótese de conflito, quando prevalecerá esta Lei”.

Além das garantias anteriores (hipoteca, penhor e alienação fiduciária), admite-se agora estas e mais todas as previstas na nossa legislação, entre as quais cito a anticrese e o aval, além de outras que a inventividade humana for capaz de criar.

A norma alterada (artigo 5º), ao vincular a garantia escolhida as normas ordinárias que a disciplinam, nos faz concluir que quando a CPR estiver garantida por hipoteca não há de se cogitar em anuência dos credores hipotecários para que o proprietário possa alienar fiduciariamente a propriedade resolúvel, nos termos do artigo 1.475 do Código Civil, que afirma que “é nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado”.

Portanto é possível a alienação fiduciária em garantia de imóvel já hipotecado, mesmo que para outro credor, diverso do hipotecário. Ora, se é possível o mais gravoso (alienar definitivamente a propriedade), porque não seria possível

---

<sup>1</sup> Ticket 16352



aliená-la fiduciariamente, para fins de garantia. Nessa hipótese poderá se tornar necessário, para o emitente e devedor, a anuência do credor hipotecário caso aquele negócio (o primeiro) tenha convenção nos moldes do que prevê o parágrafo único do artigo 1.475, do CC. Mas exigir essa anuência não deve ser obrigação do cartório, e sim do devedor, caso não queira ter sua obrigação vencida antecipadamente.

Quanto ao penhor não há dispositivo expresso no Código Civil proibindo o penhor de segundo grau, ou a alienação fiduciária em garantia de produto anteriormente dado em garantia de penhor. Logo, como estamos na seara civilista, a convenção das partes é a “lei”, observado, claro, o direito de preferência em eventual execução. Em relação ao penhor o artigo 1.440, do CC, permite inclusive o penhor rural independentemente do credor hipotecário.

O artigo 18, da lei 8.929, afirma que “os bens vinculados à CPR não serão penhorados ou sequestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro prestador da garantia real (...)”. Admitir-se o registro de uma nova CPR sem a anuência do primeiro credor, seja a garantia penhor de segundo grau ou alienação fiduciária, poderá redundar na hipótese legal citada, de vencimento antecipado da obrigação, embora não haja expressa proibição de registro da referida cédula sem a anuência do primeiro credor.

A fim de contornar a situação e resguardar os cartórios, sugiro que o enunciado seja no sentido de se exigir sempre a anuência dos anteriores credores quando se tratar de Cédulas de Crédito Industrial, Comercial, à Exportação, Rural e Bancária, e que se exija declaração de dispensa do emitente da Cédula de Produto Rural (CPR), sob seu risco e responsabilidade, para a alienação fiduciária de bens anteriormente hipotecados ou dados em garantia de penhor.

Em relação as **Cédulas de Crédito Bancário (CCB)**, em razão do disposto no § 2º do artigo 34, da lei nº 10.931/2004, torna-se necessário a anuência do credor hipotecário ou pignoratício para o registro da alienação fiduciária destes mesmos bens para outro credor.

Já quanto a **Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)**, representativa de créditos imobiliários e que não é registrada em cartório, mas tão somente averbada a sua



existência na matrícula do imóvel, entendo, s.m.j., nos termos do artigo 25, da lei federal nº 10.931/2004, que não é possível a alienação fiduciária de bens anteriormente hipotecados, tampouco a alienação fiduciária de segundo grau, ou a venda dos bem que garantem a CCI. Nessa hipótese não há contorno algum, pois a vedação legal é absoluta.

Em razão do exposto segue redação para o ENUNCIADO:

### **ENUNCIADO 3:**

**Para o registro de alienação fiduciária de imóveis já gravados por Cédulas de Crédito Industrial, Comercial, à Exportação, Rural, de Crédito Bancário, e de Produto Rural, não se exigirá, por expressa disposição legal, a anuência dos anteriores credores hipotecários. Igual disposição se aplicará quando a garantia anterior for o penhor de produtos agrícolas, pecuários e maquinários.**