

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>	Código	<b>NO-84</b>
		Revisão	<b>000</b>
	<b>Legitimidade da constituição de alienação fiduciária de imóveis mediante emissão de cédulas rurais, no âmbito do financiamento do agronegócio.</b>	Data	<b>02/07/2024</b>
		Página	<b>Página 1 de 6</b>

## NOTA DE ORIENTAÇÃO Nº 84

Legitimidade da constituição de alienação fiduciária de imóveis mediante emissão de cédulas rurais, no âmbito do financiamento do agronegócio.

Objetivando dirimir dúvida pontual dos Registradores de Imóveis de Mato Grosso quanto à possibilidade de celebração de alienação fiduciária de imóveis por instrumento cedular do agronegócio, a Anoreg-MT profere a presente nota de orientação nos seguintes termos.

Sobre o tema da instrumentalização da alienação fiduciária, foi editado, em 5/6/2024, o Provimento 172/2024 do CNJ que, ao interpretar o art. 38 da Lei 9.514/97, incluiu o art. 440-AO no Código Nacional de Normas (Provimento 149 do CNJ), com a seguinte redação:

Art. 440-AO. A permissão de que trata o art. 38 da 9.514/1997 para a formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI (art. 2º da Lei n. 9.514/1997), incluindo as cooperativas de crédito.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não exclui outras exceções legais à exigência de escritura pública previstas no art. 108 do Código Civil, como os atos envolvendo:

I - administradoras de Consórcio de Imóveis (art. 45 da Lei n. 11.795, de 8 de outubro de 2008);

II - entidades integrantes do Sistema Financeira de Habitação (art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964.

Como antecedente histórico e, notadamente, *mens legis* do Provimento 172/2024 do CNJ, cinge-se a ceulema jurídica quanto à possibilidade de celebração de

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>		Código	NO-84
			Revisão	000
	<b>Legitimidade da constituição de alienação fiduciária de imóveis mediante emissão de cédulas rurais, no âmbito do financiamento do agronegócio.</b>		Data	02/07/2024
			Página	Página 2 de 6

alienação fiduciária mediante instrumento particular por particulares não integrantes do SFI e SFH, em contrariedade à previsão legal expressa do art. 38 da Lei 9.514/97.

Instado a se manifestar, o **Conselho Nacional de Justiça – CNJ**, em sede do Procedimento de Controle Administrativo nº 0000145-56.2018.2.00.0000, **por decisão unânime**, em 23/08/2023, **fixou entendimento de que só por escritura pública pode ser instituída a alienação fiduciária de bens imóveis por pessoas que não integrem o Sistema de Financiamento Imobiliário.**

Nesse particular, a Lei 9.514/97, ao dispor sobre o sistema de financiamento imobiliário, estabelece no artigo 22, § 1<sup>o</sup>, que **“a alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI”**.

No entanto, o art. 38 da Lei 9.514/97<sup>2</sup>, com redação alterada pela Lei 11.076/2004, esclarece que **“poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública”**.

Nota-se que o art. 38 não tratou a respeito exclusivamente de um instrumento particular qualquer, mas de **“instrumento particular com efeitos de escritura pública”**, cuja interpretação exige interpretação sistemática e teleológica do ordenamento jurídico vigente.

Em verdade, a alteração do art. 38 pela Lei 11.076/2004 foi motivada, **estritamente, em afastar a incorreta interpretação que autoriza a celebração de alienação fiduciária de imóvel em qualquer hipótese. Isso porque o regramento da**

<sup>1</sup> "Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 1<sup>o</sup> A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

<sup>2</sup> "Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.*(Redação dada pela lei 11.076, de 2004)*".

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>		Código	<b>NO-84</b>
			Revisão	<b>000</b>
	<b>Legitimidade da constituição de alienação fiduciária de imóveis mediante emissão de cédulas rurais, no âmbito do financiamento do agronegócio.</b>		Data	<b>02/07/2024</b>
			Página	<b>Página 3 de 6</b>

**alienação fiduciária no âmbito do sistema financeiro de habitação guarda consonância com a Lei 4.380/64**, ao estabelecer em seu art. 60, § 5º que, *verbis*:

Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei.

Desse modo, diante da interpretação sistemática do ordenamento jurídico, verifica-se que a faculdade prevista no art. 38 da Lei 9.514/97 se aplica tão somente às operações de alienação fiduciária envolvendo o SFH e SFI.

Ademais, o art. 38 da Lei 9.514/97 deve observância, ainda, à regra do art. 108 do CC<sup>3</sup>, segundo a qual a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos imobiliários de valor superior a trinta vezes o salário mínimo.

Nesse contexto, acerca dos aspectos jurídicos da hermenêutica aplicada pelo CNJ, Alexandre Gonçalves Kassama<sup>4</sup> destaca a densidade dogmática e adequação funcional da forma pública na alienação fiduciária. Essa mitigação da indispensabilidade da escritura pública, portanto, é circunstancial, representando política pública nacional de habitação, conforme pontuam José Luiz Germano, José Renato Nalini e Thomas Gonçalves Nosch<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Art. 108. Não dispendo 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.

<sup>4</sup> KASSAMA, Alexandre Gonçalves. **Alienação fiduciária e forma pública: densidade dogmática e adequação funcional**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/392714/alienacao-fiduciaria-e-forma-publica> Acesso em 24/01/2024.

<sup>5</sup> GERMANO, José Luiz; NALINI, José Renato; NOSCH, Thomas Gonçalves. **Alienação fiduciária por escritura pública ou instrumento particular? A decisão paradigma do CNJ e suas vantagens práticas a sociedade e ao mercado**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/amp/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/392954/alienacao-fiduciaria-por-escritura-publica-ou-instrumento-particular> Acesso em 24/01/2024.

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>	Código	<b>NO-84</b>
		Revisão	<b>000</b>
	<b>Legitimidade da constituição de alienação fiduciária de imóveis mediante emissão de cédulas rurais, no âmbito do financiamento do agronegócio.</b>	Data	<b>02/07/2024</b>
		Página	<b>Página 4 de 6</b>

Com relação à intervenção do Estado por meio dos notários, afasta-se sobremaneira discussões judiciais sobre a validade ou não da alienação fiduciária instrumentalizada de forma pública, enaltecendo, desse modo, a crescente tendência da extrajudicialização das demandas, reservando-se a via jurisdicional para as hipóteses de dissenso social.

Por fim, as Corregedorias dos Estados de Minas Gerais, Pará, Paraíba e Bahia já haviam firmado esse entendimento em seus códigos de normas. Com a consolidação pelo CNJ, a questão alcançou uniformidade em âmbito nacional.

**Esse, portanto, é o contexto que resultou na edição pelo CNJ do novel Provimento 172/2024, que estabelece a obrigatoriedade da escritura pública de alienação fiduciária em garantia de imóveis entre particulares, possibilitando a excepcional forma particular apenas para as entidades financeiras do SFI, SFH e administradoras de consórcios de imóveis.**

**Sucedo, entretanto, que o Provimento 172/2024 do CNJ deixou de fora importante instrumento jurídico de celebração de negócios jurídicos de crédito do agronegócio, qual seja: as cédulas de crédito.**

Em verdade, o crédito rural consiste no principal instrumento de política agropastoril nacional, materializando-se na concessão de empréstimos, financiamentos, abertura de crédito, dentre outras modalidades de acesso. Além de recursos destinados ao custeio, investimento e comercialização.

A regulamentação do crédito rural encontra-se disciplinada em inúmeras leis esparsas - Lei 4.829/1965, Decreto 58.380/1966, Decreto-Lei 167/1967, Lei 8.171/1991, Lei 8.929/1994, Lei 9.138/1995, Lei 13.986/2020, Lei 14.711/2023 dentre outras.

Apesar da complexidade da matéria no cenário contemporâneo, buscando a segurança jurídica das relações sociais e o máximo de efetividade das normas jurídicas, vislumbra-se a existência de um verdadeiro microsistema de tutela do crédito rural.

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>		Código	NO-84
			Revisão	000
	<b>Legitimidade da constituição de alienação fiduciária de imóveis mediante emissão de cédulas rurais, no âmbito do financiamento do agronegócio.</b>		Data	02/07/2024
			Página	Página 5 de 6

Embora não haja normatização específica para a matéria, é certo que nenhuma dessas leis extravagantes deve ser interpretada de maneira isolada. Diante disso, mostra-se razoável a aplicação da teoria do diálogo das fontes, idealizada na Alemanha pelo jurista Erik Jayme e trazida ao Brasil por Claudia Lima Marques<sup>6</sup>, segundo a qual todas essas normas – partes integrantes de um sistema próprio – devem interagir como verdadeiros vasos comunicantes.

*A fortiori*, a existência do microsistema de financiamento do agronegócio, bem como a aplicação da teoria do diálogo das fontes em matéria de cédulas de crédito rural e transações jurídicas desse importante setor produtivo, é objeto de interessante estudo dos colegas registradores de imóveis de São Paulo, Fábio Ribeiro dos Santos e Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro<sup>7</sup>.

Sendo assim, reconhecido o microsistema de financiamento do agronegócio e garantias atinentes, verifica-se que a celebração de alienação fiduciária nesse âmbito deve seguir o regime instrumental próprio das cédulas de crédito rural.

**Por essa razão, reputa-se legítima a instituição de alienação fiduciária de imóveis em garantia de operações agropastoris, mediante a emissão de cédulas de crédito, produto ou financiamento rural, configurando, pois, situação excepcional ao Provimento 172/2024 do CNJ. Necessário, portanto, estabelecer o devido *distinguishing*.**

Ante o exposto, a Anoreg/MT **ORIENTA** aos Registradores de Imóveis do Estado a **procederem à qualificação positiva das alienações fiduciárias em garantia sobre imóveis e de atos conexos celebradas por cédulas, no âmbito da atividade rural**, com fundamento no microsistema de financiamento do agronegócio, haja vista se tratar de situação diversa não abarcada pelo Provimento 172 do CNJ, ou seja, repita-se: as

<sup>6</sup> MARQUES, Cláudia Lima. Diálogo das Fontes: novos estudos sobre a coordenação e aplicação das normas no direito brasileiro. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

<sup>7</sup> SANTOS, Fábio Ribeiro dos; RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Da competência registral da alienação fiduciária de produtos e subprodutos agropecuários no Ofício de Registro de Imóveis. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/386184/competencia-registral-da-alienacao-fiduciaria-de-produto-agropecuario> Acesso em: 14 jun. 2024.

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>		<b>Código</b>	<b>NO-84</b>
			<b>Revisão</b>	<b>000</b>
	<b>Legitimidade da constituição de alienação fiduciária de imóveis mediante emissão de cédulas rurais, no âmbito do financiamento do agronegócio.</b>		<b>Data</b>	<b>02/07/2024</b>
			<b>Página</b>	<b>Página 6 de 6</b>

constituições de alienações fiduciárias em cédulas de crédito rural são uma exceção legal, consoante disposto no parágrafo único do Art. art. 440-AO.

Cuiabá/MT, 2 de julho de 2024.



*Velenice Dias de Almeida*  
Presidente Anoreg-MT



*Leonardo Aquino Moreira Guimarães*  
Diretor de Imóveis



**Raoni Teixeira dos Santos**  
OAB/MT 15.468