

UNIVERSIDADE DO ESTADO DE MATO GROSSO
FACULDADE DE LINGUAGEM, CIÊNCIAS AGRÁRIAS E SOCIAIS APLICADAS
CÂMPUS UNIVERSITÁRIO DE PONTES E LACERDA
COORDENAÇÃO DO CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

MACLAUDO TERTULIANO SOUZA

A FUNÇÃO SOCIAL DO IMÓVEL RURAL COMO BEM DE FAMÍLIA EM RELAÇÃO
A CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA

PONTES E LACERDA - MT

2025

MACLAUDO TERTULIANO SOUZA

A FUNÇÃO SOCIAL DO IMÓVEL RURAL COMO BEM DE FAMÍLIA EM RELAÇÃO
A CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado à
Coordenação do Curso de Graduação em Direito
da Universidade do Estado de Mato Grosso, como
parte das exigências para obtenção do título de
Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Me. Alex Fabiano da Silva Lopes.

PONTES E LACERDA - MT

2025

FOLHA DE APROVAÇÃO

MACLAUDO TERTULIANO SOUZA

A FUNÇÃO SOCIAL DO IMÓVEL RURAL COMO BEM DE FAMÍLIA EM RELAÇÃO
A CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado à Coordenação do Curso de
Graduação em Direito da Universidade do Estado de Mato Grosso, como parte das
exigências para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Pontes e Lacerda, 25 de junho de 2025.

BANCA EXAMINADORA

PRESIDENTE: PROF. ME. ALEX FABIANO DA SILVA LOPES, ORIENTADOR

UNEMAT” - Campus *Pontes e Lacerda*”

MEMBRO: PROF. ESP. IRIO GONÇALVES BORASCHI, AVALIADOR

UNEMAT” - Campus *Pontes e Lacerda*”

MEMBRO: PROF. DR. WEDER DE LACERDA SILVA, AVALIADOR

UNEMAT” - Campus *Pontes e Lacerda*”

RESUMO

O presente trabalho tem como proposta apresentar a função social do imóvel rural e a sua impenhorabilidade ao bem de família em relação a cédula rural pignoratícia e hipotecária, Visto que há uma confusão no extrajudicial ao tratarmos sobre cédulas e qual seria a forma ideal em sua elaboração em relação há um bem cuja é impenhorável. Nessa perspectiva, o tema ora abordado não irá apenas esclarecer o que é uma cédula, mas também a sua elaboração dentro do cartório de registro de imóveis, desde a entrada do protocolo até sua finalização, observando os parâmetros legais e vigentes no país. Em suma o trabalho visa esclarecer a dúvida constante sobre a impenhorabilidade do bem de família em relação a hipoteca, tendo como foco o município de Pontes e Lacerda – MT.

Palavras chaves: Cédula, Hipoteca, função social, Impenhorabilidade, Cartório.

ABSTRACT

THE SOCIAL FUNCTION OF RURAL PROPERTY AS A FAMILY ASSET IN RELATION TO THE PIGNORATITIOUS AND MORTGAGE RURAL CREDIT NOTE

The objective of this work is to present the social function of rural property and its dynamics for family property in relation credit note rural pledge and mortgage, Since there is confusion in the extrajudicial when dealing with banknotes and what would be the ideal way to prepare them in relation to an asset that is unseizable. From this perspective, the topic now discussed will not only explain what a ballot is, but also its preparation within the registry office, from the entry of the protocol until its completion, observing the legal parameters in force in the country. In short, the article aims to clarify the constant doubt about the unseizability of family assets in relation to mortgages, focusing on the municipality of Pontes e Lacerda – MT.

Keywords: Banknote, Mortgage, social function, Unseizability, Notary's Office.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	6
2 FUNÇÃO SOCIAL DO IMÓVEL RURAL	7
2.1 DO BEM DE FAMÍLIA	8
2.2 A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA	12
3 CONCEITO DE CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA	17
3.1 DA CÉDULA RURAL HIPOTECARIA	17
4 ELABORAÇÃO DA CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECARIA NO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE PONTES E LACERDA-MT	20
4.1 DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA EM RELAÇÃO A CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA, NO MUNICÍPIO DE PONTES E LACERDA - MT	21
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	23
REFERÊNCIAS	24

1 INTRODUÇÃO

O tema que será abordado, trata-se sobre a possibilidade do bem de família ser dado como garantia na Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, tendo como objetivos específicos, apresentar a função social do imóvel rural, o que é um bem de família e a sua possibilidade de ser dado como uma garantia em cédulas.

Nesse sentido, a sua problemática surge no questionamento se o bem de família poderia ser entregue como uma garantia na Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária e se sim, qual seria seu procedimento dentro do Cartório do 1º Ofício de Registros de Imóveis de Pontes e Lacerda-MT, para realização do respectivo registro.

O tema ora abordado, surge na constância de análise em Cédulas Rural Pignoratícia e Hipotecária a qual se deve observar se o imóvel dado como garantia é de fato do proprietário e nessa constância análise surgiu o questionamento e se esse bem dado como garantia fosse um bem de família, ainda sim seria possível prosseguir com o registro.

Parte da doutrina entende – se que um bem de família não pode ser penhorado conforme previsto a Lei 8.009/90, entretanto, é questionável quando o proprietário do bem família dá como garantia.

Apesar da Lei 8.009/90, mencionar que o bem de família ser considerado impenhorável, as jurisprudências seguem o entendimento que se o bem de família for dado como garantia numa cédula seria inviável a alegação de sua impenhorabilidade em futuras execuções. Nesse viés, ainda que possua jurisprudência entendendo a possibilidade o Cartório do 1º de Registro de Imóveis, teria que realizar uma análise mais profunda tanto da legislação quanto da jurisprudência para poder dar prosseguimento no registro de um bem de família dado como garantia na Cédulas Rural Pignoratícia e Hipotecária

A Metodologia utilizada para a construção do trabalho fora realizada por meios de bibliografias, artigo, legislações pertinentes e jurisprudência relacionados ao tema da monografia, assim como meios qualitativos elaborados ao Cartório do 1º Ofício de Registro de imóveis de Pontes e Lacerda-MT.

2 FUNÇÃO SOCIAL DO IMÓVEL RURAL

A função social do imóvel rural, se baseia no constante aproveitamento do ambiente ou módulo rural, em que constitui a propriedade. Há de se observar que a função social do imóvel rural detém diversos conceitos, mas de forma simplificada, o imóvel rural pode ser definido como um meio de gerar a economia familiar de caráter lícito.

Nessa perspectiva, a real função do imóvel será proporcionar uma forma de proveito no sustento familiar, insta esclarecer que a sua função não se prende em apenas a produção de economia familiar, mas também habita em sua função social, a preservação do ambiente e reservar.

Nesse sentido, ao tratarmos sobre sua diversidade de função, agregamos que a função não está presa apenas em bases familiares, exemplos claros de sua diversidade ocorrem na preservação da fauna e flora.

Registra-se, que a função social de um imóvel rural, de certa forma é um princípio constitucional a qual estabelece que a propriedade deve atender certos critérios como, uso racional dos recursos naturais, preservação da fauna e flora e respeito à legislação trabalhista.

Vale ressaltar, que ao mencionarmos a legislação trabalhista, questionamos a sua aplicação na função social, para que não haja dúvidas nesse sentido, o respeito à legislação trabalhista se baseia no serviço análogo a escravidão, não apenas a escravidão, mas que o proprietário da terra possa manter uma isonomia salarial ao empregado a ser contratado.

Adiante, a função social da propriedade rural serve como requisito para impedir a desapropriação da terra, O cumprimento da função social é de suma importância para manter a biodiversidade e a saúde dos recursos naturais.

Um exemplo evidente de mal utilizando da função social, são a plantação de maconha, os quais são objeto de desapropriação da terra sem o ressarcimento monetário.

A função social está estabelecida no art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988, a qual nos esclarece que a função social do imóvel é uma garantia constitucional em que deve ser respeitado para que não haja desapropriação do imóvel.

Ao tratarmos constantemente sobre a função do imóvel e sua desapropriação, devemos nos atentar ao plano diretor do município ao qual está localizado o imóvel, visto que cada município ou Estado contém determinado plano diretor.

O plano diretor é um mecanismo que são utilizados pela entidade pública que visa controlar e redigir diretrizes para que beneficie a sociedade tanto no quesito habitacional quanto na economia.

Nessa vereda, o art. 182 da CRFB/88, nos demonstra claramente o objetivo de um plano diretor, vejamos:

“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.”

Conforme mencionado no parágrafo segundo acima supramencionado, a propriedade urbana e rural só cumpre sua função social quando atende às exigências da ordem expressas no plano diretor. Mas não devemos nos prender apenas na área urbana, a função social se expande tanto na urbana quanto na rural.

Nesse sentido, por mais que observamos que a função social se encontra na área urbana, a função social na área rural está quase invisível ao leigo.

Na visão de uma pessoa leiga a função social do imóvel rural está sendo respeitada quando o proprietário faz aquela área rural gerar lucro e seu sustento familiar, efetivamente se seguirmos essa linha de pensamento não está errado, mas se aprofundarmos no quesito da função social do imóvel rural, nos atentaremos no quesito de utilização do subsolo e sua preservação como fauna e flora.

Portanto, por unanimidade, no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 3865, segundo o artigo 186 da Constituição Federal, a função social é cumprida quando a propriedade rural atende simultaneamente a alguns requisitos, como a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, a preservação do meio ambiente e a observância da legislação trabalhista.

2.1 DO BEM DE FAMÍLIA

Ao tratarmos sobre a função social do imóvel rural como bem de família em relação a cédula rural pignoratícia e hipotecária, é de suma importância dissertar o que é um bem de família.

O bem de família, são imóveis que não podem ser penhorados por dívidas constituída pela família, ocasionando assim uma determinada segurança ao bem e para a família, visto que não ficará sem um teto e segurança para sua família.

Em consonância com o art. 1.711 do Código Civil de 2002, nos esclarece que a família mediante escritura pública ou testamento, pode destinar parte de seu bem para configurar bem de família, desde que respeitado um terço do patrimônio líquido. Vejamos:

Art. 1.711. Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial.

Parágrafo único. O terceiro poderá igualmente instituir bem de família por testamento ou doação, dependendo a eficácia do ato da aceitação expressa de ambos os cônjuges beneficiados ou da entidade familiar beneficiada.

Nesse viés, o bem de família expande tanto na área urbana quanto na rural, abrangido seus pertences e acessórios, ocasionando assim uma expansão tanto no bem quanto nos pertences da residência conforme explanado no art. 1.712, do Código Civil de 2002.

Art. 1.712. O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertencas e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família.

Insta esclarecer, que os valores mobiliários, os quais constituem o bem de família, não podem ultrapassar o valor do imóvel. Efetivamente, os valores mobiliários deverão estar registrados no livro de registro do cartório. Conforme ilustra no art. 1.713, §§ 1º e 2º, do Código Civil de 2002.

Art. 1.713. Os valores mobiliários, destinados aos fins previstos no artigo antecedente, não poderão exceder o valor do prédio instituído em bem de família, à época de sua instituição.

§ 1º Deverão os valores mobiliários ser devidamente individualizados no instrumento de instituição do bem de família.

§ 2º Se se tratar de títulos nominativos, a sua instituição como bem de família deverá constar dos respectivos livros de registro.

Em atenção a Lei nº 8.009/1990, resguarda a impenhorabilidade do imóvel residencial, desde que o imóvel seja o único patrimônio do devedor. Efetivamente, quando a família possui mais de um imóvel só pode ser considerado um dos imóveis impenhoráveis conforme o art. 1º da lei supracitada, vejamos:

“Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.”

A impenhorabilidade do bem de família, prevista na Lei nº 8.009/1990, tem gerado discussões na jurisprudência, especialmente quando o devedor inadimplente oferece esse bem como garantia. Ainda que a proteção da moradia familiar seja um direito fundamental, consolidado pelo STF e pelo STJ, há hipóteses em que o próprio devedor renúncia, expressa ou tacitamente, a essa proteção legal.

No caso ora apresentado, o bem de família só pode ser considerado impenhorável, quando for único imóvel da família, conforme o art. 5º da Lei 8.009/1990, vejamos:

“Art. 5º Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.”

Adiante, em caso de a família constituir mais de um imóvel, a impenhorabilidade do bem recairá sobre o de menor valor. Mas de certa forma em caso do proprietário não quiser deixar bem de menor valor como impenhorável, o proprietário poderá registrar o bem a qual considerar como bem de família no Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que reside, ocorrendo assim uma segurança de seu bem no momento de execução, conforme o art. 5º, parágrafo único da Lei 8.009/1990, vejamos:

“Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá

sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.”

Conforme a Lei nº 6.015/73, no seu art. 260, nos esclarece que o bem de família é feita por escritura pública, determinando que um prédio ou imóvel se destina a domicílio de sua família e ficará isento de execução por dívida.

“Art. 260. A instituição do bem de família far-se-á por escritura pública, declarando o instituidor que determinado prédio se destina a domicílio de sua família e ficará isento de execução por dívida”

Adiante, é de suma importância que o bem de família de certa forma não pode ser penhorável, mas e quando abrangemos o núcleo familiar, ou seja, quando começamos na execução buscar o bem do cônjuge, será que o bem ainda pode ser penhorável.

Nessa perspectiva, a jurisprudência tem reforçado que há de ser observado o regime acolhido pelo casal, em caso de regime de separação total de bens, ocorre a impossibilidade de colocar o cônjuge no polo passivo, vejamos a jurisprudência do TRT 9:

PENHORA DE IMÓVEL. REGIME DE SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS. No regime com separação total de bens, cada cônjuge possui o seu patrimônio próprio, sendo que todos os bens adquiridos antes e durante o casamento são de propriedade daquele que os comprou. Neste regime, os bens não constituem parte de um patrimônio comum, razão pela qual um cônjuge não possui direito sobre o bem adquirido pelo outro, antes ou na vigência do casamento (art. 1.687 do CC). Portanto, no presente caso, verifica-se que, não obstante o imóvel em questão tenha sido adquirido já na vigência do casamento, este é de propriedade exclusiva de Joângela Maria Loures de Souza, cônjuge do executado, portanto adquirido durante casamento celebrado sob o regime de separação total de bens, razão pela qual não é possível a penhora sobre referido bem. Recurso do exequente a que se nega provimento. (TRT 9ª; (Seção Especializada). Acórdão: 0014000-24.2001.5.09.0089. Relator: NEIDE ALVES DOS SANTOS. Data de julgamento: 28/04/2023. Publicado no DEJT em 08/05/2023. Disponível em: <https://url.trt9.jus.br/n8oxi>).

Em que pese a jurisprudência não mencionar o bem de família, há de se observar que ainda que o cônjuge possua um bem de família registrado, este bem não seria possível ser penhorado

Portanto, o bem de família é considerado quando o proprietário seleciona um de seus bens para ser impenhorável, adiante, podemos considerar também como

bem de família o imóvel cuja família tira seu sustento e utiliza a propriedade na sua plenitude da função social.

2.2 A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

A impenhorabilidade do Bem de Família, entende-se como algo que não pode ser dado como alienação ou hipoteca, visto que a Lei nº 8.009/1990, exemplifica que o bem de família seja compreendido como uma propriedade direta da família, ocorrendo assim sua impenhorabilidade.

Ao tratarmos sobre alienação fiduciária, existe uma escassez de conhecimento nessa área. Para melhor compreensão, alienação ocorre quando uma pessoa física vai até um banco fazer uma carta de crédito com a intenção de comprar uma casa, porém não contém todo o dinheiro, esse sujeito conversa com o vendedor e faz o seguinte contrato que é conhecido como Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária.

O que deve ser observado nesse contrato é que a Credora (Caixa), será proprietária indireta do Imóvel alienado e o outorgante comprador proprietário direto.

Insta esclarecer, que a alienação fiduciária é uma forma de investimento em que o comprador dá como garantia a casa em que está comprando, podendo assim denominar a Caixa como proprietária condômina enquanto o crédito estiver ativo.

Mas, se começarmos a criar situações com bem de família, o proprietário poderia dar sua própria casa como garantia na alienação?

Em suma, não. Visto que alienação fiduciária não se estende a bem fora da compra e venda, confuso, mas para que surja uma melhor explicação, devemos entender que a alienação só ocorre quando uma pessoa alínea esse bem que está comprando a instituição, gerando assim um proprietário direto e indireto conforme exposto.

Quando, arguidos sobre dar garantia em hipoteca, adentramos em outro contrato que são conhecidos Cédula de Crédito Bancário.

Adiante, quando paramos para questionar o porquê o legislador, entende que o bem de família não pode ser alienável, para responder esse questionamento, deve-se observar que para ser considerado um bem de família, deve-se obedecer a alguns requisitos, como ser o único bem constituído pela família ou registrar um bem para considerar como bem de família.

Nesse sentido, corrobora o TJ-PR - AI: 00456770320218160000 Reserva 0045677-03.2021.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Francisco Carlos Jorge, Data de Julgamento: 02/05/2022, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/05/2022, Vejamos:

EMENTA – AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE REJEITA A IMPENHORABILIDADE DE BEM IMÓVEL. AGRAVO DO EXECUTADO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. COMPROVAÇÃO DE QUE A FAMÍLIA RESIDE NO IMÓVEL PENHORADO. PROVA DE QUE O IMÓVEL É O ÚNICO BEM DE FAMÍLIA. DESNECESSIDADE. PRECEDENTES DO STJ. ÔNUS DE PROVA PARA DESCONSTITUIR A ALEGAÇÃO DE QUE SE TRATA DE BEM DE FAMÍLIA QUE INCUMBE AO CREDOR. DECISÃO REFORMADA. IMPENHORABILIDADE RECONHECIDA. 1. A Lei nº 8.009/1990 assegura a impenhorabilidade do imóvel residencial, não fazendo qualquer exigência de comprovação quanto a tratar-se do único bem imóvel no patrimônio do devedor, bastando a comprovação de tratar-se de imóvel que se presta para a residência do executado e de sua família e, não demonstrada a existência de outro bem acobertado pelo benefício da impenhorabilidade, merece reforma a decisão agravada, reconhecendo-se a impenhorabilidade e determinando-se o levantamento da penhora. 2. Agravo de Instrumento à que se dá provimento. TJ-PR - AI: 00456770320218160000 Reserva 0045677-03.2021.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Francisco Carlos Jorge, Data de Julgamento: 02/05/2022, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/05/2022.

Dessa forma, quando entendemos que um bem de família não pode ser alienável conforme supracitado, começa a aparecer dúvidas em questão ao financiamento do bem família dado como garantia hipotecária.

Para resolvermos tal dúvida, há de se considerar o motivo que levou a garantia. Se a família dá como garantia a casa para economia familiar, o imóvel perde sua impenhorabilidade, em caso de execução pessoal do proprietário o bem poderá ser executado.

Nessa vereda, corrobora o STJ - REsp: 1455554 RN 2014/0077399-4, Relator: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 14/06/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/06/2016 RJTJRS vol. 302 p. 151, vejamos:

CIVIL. DIREITO REAL DE GARANTIA. HIPOTECA. VALIDADE. AVERBAÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. NÃO OCORRÊNCIA. BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO À REGRA DA IMPENHORABILIDADE. HIPÓTESE CONFIGURADA. 1. Nos termos do art. 3º, V, da Lei n. 8.009/90, ao imóvel dado em garantia hipotecária não se aplica a impenhorabilidade do bem de família na hipótese de dívida constituída em favor da entidade familiar. 2. A hipoteca se constitui por meio de contrato (convencional), pela lei (legal) ou por sentença (judicial) e desde

então vale entre as partes como crédito pessoal. Sua inscrição no cartório de registro de imóveis atribui a tal garantia a eficácia de direito real oponível erga omnes. 3. A ausência de registro da hipoteca não afasta a exceção à regra de impenhorabilidade prevista no art. 3º, V, da Lei n. 8.009/90; portanto, não gera a nulidade da penhora incidente sobre o bem de família ofertado pelos proprietários como garantia de contrato de compra e venda por eles descumprido. 4. Recurso especial provido. STJ - REsp: 1455554 RN 2014/0077399-4, Relator: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 14/06/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/06/2016 RJTJRS vol. 302 p. 151

Nesse viés, o bem dado como garantia pela família afasta a sua impenhorabilidade.

Atualmente os Cartórios adota o entendimento que não se pode registrar uma Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária, dado como garantia o imóvel de família, visto que ele é inseto de execução de dívida.

Entretanto, quando vamos em busca da compreensão da impenhorabilidade do bem de família, estabelecido na Lei nº 8.009/90, no seu artigo 3º, inc. II abaixo:

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido; II - Pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato.”

Efetivamente, conforme o artigo acima demonstrado, é de fato muito controverso, visto que, grande parte das jurisprudências visam que o bem de família, não pode ser hipotecado.

Conforme o inciso II acima, não pode ser considerado bem de família quando o imóvel se encontra em crédito ou alienado, visto que como o credor irá hipotecar um imóvel de família.

Nesse sentido, os tribunais consolidaram que se o bem de família é dado como garantia, a família assumi o risco de perde esse bem, afastando sua maior proteção que é a impenhorabilidade. Ademais, o credor não irá perder sua linha de crédito.

Há uma observância constante da boa-fé em relação a contratos, se um sujeito realiza o contrato e dá como garantia seu único bem e depois ajuíza uma ação alegando que o imóvel é bem de família configura-se má-fé.

Nessa linha de pensamento, corrobora o Tribunal de Justiça de Mato Grosso, Vejamos:

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PEQUENA PROPRIEDADE RURAL – BEM DE FAMÍLIA – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – BEM IMÓVEL OFERECIDO EM GARANTIA DA AVENÇA – IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA – PREVISÃO DO ART. 3º DA LEI 8.009/90 – RENÚNCIA AO BENEFÍCIO LEGAL – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. **O fato de o imóvel dado em garantia ser o único bem da família certamente é sopesado quando de seu oferecimento em hipoteca, ciente de que o ato implica renúncia à impenhorabilidade (Artigo 3º, V, da Lei 8.009/90.) Não se mostra razoável, que, após, a inadimplência contratual, o devedor use esse fato como subterfúgio para desvencilhar o imóvel da penhora.** TJ-MT - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 1004516-29.2024.8.11.0000, Relator: SEBASTIAO DE ARRUDA ALMEIDA, Data de Julgamento: 28/05/2024, Quinta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/05/2024. (Grifei)

Nesse mesmo sentido, também corrobora TJ-MT 10002500320188110002 MT, Relator: GUIOMAR TEODORO BORGES, Data de Julgamento: 21/10/2020, Quarta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/10/2020).

RECURSO DE APELAÇÃO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL DE GARANTIA DE CONTRATO - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL DADO EM GARANTIA – BEM IMÓVEL DADO EM GARANTIA EM FAVOR DA COOPERATIVA CREDORA– ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI 9.514/97 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL – BEM DE FAMÍLIA – IMÓVEL DADO EM GARANTIA PELO PRÓPRIO DEVEDOR/AVALISTA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – BOA – FÉ OBJETIVA - HIPÓTESE DE RENÚNCIA À IMPENHORABILIDADE –SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. **O único imóvel residencial, quando oferecido voluntariamente por seus proprietários, civilmente capazes, como garantia de alienação fiduciária em negócio de mútuo favorável a terceiros, não conta com a proteção legal de impenhorabilidade prevista na Lei 8.009/90. "Sendo a alienante pessoa dotada de capacidade civil, que livremente optou por dar seu único imóvel, residencial, em garantia a um contrato de mútuo favorecedor de pessoa diversa, empresa jurídica da qual é única sócia, não se admite a proteção irrestrita do bem de família se esse amparo significar o alijamento da garantia após o inadimplemento do débito, contrariando a ética e a boa-fé, indispensáveis em todas as relações negociais" (REsp 1559348/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 5/8/2019). "A boa-fé do devedor é determinante para que possa se socorrer do favor legal, reprimindo-se quaisquer atos praticados no intuito de fraudar credores ou retardar o trâmite dos processos de cobrança. O fato de o imóvel dado em garantia ser o único bem da família certamente é sopesado ao oferecê-lo em hipoteca, ciente de que o ato implica renúncia à impenhorabilidade. Assim, não se mostra razoável que depois, ante à sua inadimplência, o devedor use esse fato como subterfúgio para livrar o imóvel da penhora. A atitude contraria a boa-fé insita às relações negociais, pois equivaleria à entrega de uma garantia que o devedor, desde o início, sabia ser inexequível, esvaziando-a por completo. [...]" (STJ, 3ª Turma, REsp 1141732/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, j. em 09/11/2010) A lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do**

próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, podendo inclusive ser prestada por terceiros. TJ-MT 10002500320188110002 MT, Relator: GUIOMAR TEODORO BORGES, Data de Julgamento: 21/10/2020, Quarta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/10/2020) (Grifei).

Por consequência, se observarmos a vantagem de hipotecar um bem de família, o proprietário, poderá dar como garantia o imóvel, pegar o dinheiro do financiamento e investir tanto no seu imóvel como em sua pequena lavoura.

O que deve ser observado é a condição que o Emitente se encontra, investimentos com lavoura sempre existirá um risco de perder, quando o Emitente for fazer um financiamento é importante observar os juros e o tempo para pagar.

Quando tratamos sobre a impenhorabilidade do bem de família, o legislador observou que deve ser garantido um lugar que a família se encontra em segurança, afastando esse bem de ser penhorável.

Nessa perspectiva o legislador teve um entendimento considerável, se o bem é dado como garantia por livre espontânea vontade do Emitente, o bem de família deve ser afastado a sua impenhorabilidade, para que se mantenha o princípio da boa-fé que regem todos os contratos.

É válido registrar que os cartórios são relutantes na questão de garantia de bem de família, visto que bem oferecido como garantia são de proprietário de baixa renda, ocasionado assim um grande risco.

Nesse sentido, os cartórios têm a responsabilidade de fiscalizar a legalidade dos contratos os quais são registrados na sua comarca.

3 CONCEITO DE CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA

Conforme o art. 9º da Lei nº 167 de fevereiro de 1967, a cédula rural pignoratícia e Hipotecária, são créditos rural ou promessa de pagamento, cuja possa aplicar garantia ou não.

Art 9º A cédula de crédito rural é promessa de pagamento em dinheiro, sem ou com garantia real cedularmente constituída, sob as seguintes denominações e modalidades:

I - Cédula Rural Pignoratícia.

II - Cédula Rural Hipotecária.

III - Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária.

IV - Nota de Crédito Rural

Em consonância com o artigo supracitado, a cédula de crédito rural pignoratícia, é formada pelo financiamento de bovinos ou máquinas agrícolas, efetivamente possibilita que o emitente dê como garantia bens móveis.

A cédula rural pignoratícia, proporciona uma maior possibilidade do proprietário de pequeno porte dar como garantia seus bens móveis e investir na sua propriedade sem a devida preocupação.

Adiante, o proprietário do bem de família pode ser emitente da cédula sem afastar sua impenhorabilidade do bem, ocasionando assim uma maior segurança ao seu bem.

Válido registrar, que a cédula rural pignoratícia, são cédulas cuja o registro não é lançado no livro nº 2 (matrícula), do cartório de registro de imóveis, visto que elas são realizadas apenas no livro nº 3, que são denominadas de registro auxiliar.

Essa denominação ocorre porque são oferecidos bens como: máquina, gado, lavoura ou soja.

Nesse viés, ocasionando assim nenhuma garantia do bem imóvel, conforme estabelecido na lei 6.015/73.

3.1 DA CÉDULA RURAL HIPOTECARIA

A cédula rural hipotecária, ocasiona por meio de garantia de bens imóveis, como casa ou propriedade rural conforme art. 23 da Lei nº 167 de fevereiro de 1967.

Art. 23. Podem ser objeto de hipoteca cédular imóveis rurais e urbanos.

Dessa forma, a cédula rural hipotecária, no inadimplemento do crédito, o credor penhora o imóvel do emitente para satisfazer a dívida.

Ao tratarmos a situação com o bem de família, há de se observar que na celebração do crédito de hipoteca a impenhorabilidade será afastada, ocasionando assim sua penhorabilidade.

Nesse sentido, corrobora o TJ-MT - AI: 10015035620238110000, Relator: MARILSEN ANDRADE ADDARIO, Data de Julgamento: 19/04/2023, Segunda Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/04/2023, vejamos:

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – IMPUGNAÇÃO À PENHORA – PEQUENA PROPRIEDADE RURAL – BEM DE FAMÍLIA – INDEFERIMENTO – FALTA DE COMPROVAÇÃO - CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA – BEM IMÓVEL OFERECIDO EM GARANTIA DO CONTRATO – IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA – RENÚNCIA À IMPENHORABILIDADE – RECURSO DESPROVIDO. O reconhecimento da impenhorabilidade de bem imóvel consistente em pequena propriedade rural, com fundamento na Lei 8.009/90, depende de prova produzida pelo requerente de que o bem é utilizado para subsistência da família. No caso concreto, o agravante não se desincumbiu a contento de seu ônus. **O fato de o imóvel dado em garantia ser o único bem da família certamente é sopesado quando de seu oferecimento em hipoteca, ciente de que o ato implica renúncia à impenhorabilidade, nos termos do artigo 3º, V, da Lei 8.009/90. Assim, não há como acolher a tese quando após a sua inadimplência, o devedor use esse fato como subterfúgio para desvencilhar o imóvel da penhora.** TJ-MT - AI: 10015035620238110000, Relator: MARILSEN ANDRADE ADDARIO, Data de Julgamento: 19/04/2023, Segunda Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/04/2023, (GRIFEI).

Adiante, a cédula Rural Hipotecária, o seu registro surge de forma interessante, visto que ela deve ser registrada no livro nº 2 do cartório de registro de imóveis.

Em consonância com o art. 173 da lei nº 6.015/73, o cartório de registro de imóveis, contem 5 (cinco) tipos de livros, vejamos.

“Art. 173 - Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros
I - Livro nº 1 - Protocolo;
II - Livro nº 2 - Registro Geral;
III - Livro nº 3 - Registro Auxiliar;
IV - Livro nº 4 - Indicador Real;
V - Livro nº 5 - Indicador Pessoal.”

Insta esclarecer, como a Cédula Rural Hipotecária, são bens que integram o imóvel o seu registro deve ocorrer no livro nº 2, visto que todo ato que envolve o bem é mencionado na matrícula do imóvel.

Há de se observar que nem toda cédula apenas deve ser registrada no livro nº 2. Já que tem cédula rural hipotecária que contém mais de uma garantia como exemplo a cédula rural pignoratícia e hipotecária que devem conter o registro tanto no livro nº 2 quanto no livro nº 3, conforme estabelece o art. 176 da Lei 6.015/73. Vejamos:

“Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).”

Portanto, a cédula de rural hipotecária deve ser registrado em cartório no livro nº 2, observando claramente se o contrato que será registrado contém apenas uma garantia hipotecária ou outra espécie de garantia.

4 ELABORAÇÃO DA CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA NO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTES E LACERDA-MT

Uma Cédula Rural Pignoratícia, ocorre quando uma pessoa física ou jurídica dá andamento num processo de carta de crédito no Banco.

A de se observar o provimento 42 da Corregedoria Geral de Justiça de 2020, em que é previsto no artigo 834, em que se considera uma Cédula Rural Pignoratícia o penhor que se é dado como garantia para providência sua carta de crédito, ou seja esse penhor será dado em garantia.

“Art. 834. A Cédula Rural Pignoratícia - CRP constitui garantia real e expressa a titularidade do seu proprietário quanto ao direito real exercido sobre os bens (móveis e semoventes) gravados por penhor”

Em caso de inadimplemento, será tomado de si o penhor que se encontra em garantia. É interessante ressaltar o art. 836, do provimento 42 da Corregedoria Geral de Justiça de 2020, em que se o penhor oferecido for gado, é obrigatório constar na Cédula, a quantidade de gado, raça, idade, onde se localiza a marca do proprietário no gado, e o imóvel de Localização, caso o imóvel não for do proprietário, o Escrevente que analisar a Cédula comunicará ao EMITENTE, para apresentar a Carta de Anuência ou um contrato de Comodato.

“Art. 836. Se a garantia consistir em animais, desses devem ser informados a quantidade, a raça, a idade, o sinal (marca) de identificação de seu proprietário, o local do corpo do animal no qual se encontra tal marca de identificação e o imóvel onde se encontram (por exemplo, se apascentados), indicando a denominação especial do imóvel, Município de localização e número da matrícula do bem junto ao registro de imóveis, além da titularidade, ou seja, se o imóvel é propriedade do emitente da cédula ou de terceiros.”

Efetivamente uns dos requisitos para serem destacados é que nessa Cédula que será registrado não se pode haver nenhuma dúvida da parte do DEVEDOR, conforme o art. 835, o provimento 42 da Corregedoria Geral de Justiça de 2020, vem proporcionando a clareza do contrato.

“Art. 835. Os bens gravados por penhor cedular devem ser descritos de maneira a não deixar dúvidas quanto a sua identificação.”

Em suma, uns dos grandes problemas dessas Cédula é a sua clareza, em relação ao entendimento do cliente, visto que uma pessoa que não detém conhecimento técnico suficiente para compreender sua formalização, irá apenas assinar um documento que garanta sanar sua necessidade de investimento naquele momento.

A importância de ressaltar o art. 835, que para registrar uma cédula no Cartório de Registro de Imóveis, se utiliza como base de análise, A aplicação do Crédito, Forma de Utilização, Encargos Financeiros, Forma de pagamento/vencimento, Garantia e data de emissão.

Para facilitar o entendimento como funciona o registro da Cédula dentro do Cartório, começaremos a partir do momento em que a pessoa já fez o contrato no banco, e irá apresentar a Cédula no Cartório de Registro de Imóveis.

Assim que a pessoa apresenta a cédula no cartório, é levado ao escrevente para analisar o contrato e somente será informado as custas ao cliente quando for sanado todas as pendências que foram encontradas na cédula, após o cliente sanar essas pendências será informado ao cliente as custas e assim que pagar o valor cobrado, será protocolado o serviço e começará a contar o prazo de 3 (três) dias, para ser entregue o registro da cédula ao cliente conforme o art. 573, § 3º inc. II da Corregedoria Geral da Justiça (CGJ) .

Por conseguinte, é de suma importância ressaltar a escassez de conhecimento ao Registro da Cédula Rural Pignoratícia em relação as acessórias jurídicas que prestam serviços nesse sentido, visto que a sua falta de conhecimento extrajudicial prejudica seu cliente, porque se a acessória tivesse o conhecimento do processamento adequado de como se deve apresentar a Cédula ao cartório, adiantaria a liberação do crédito provavelmente em dois dias com a maior facilidade.

4.1 DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA EM RELAÇÃO A CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA, NO MUNICÍPIO DE PONTES E LACERDA - MT

No que pese, o município de Pontes e Lacerda – MT, ser rodeado de chácaras e fazenda, o Cartório de Registro de Imóveis não detém registro de cédulas em relação a hipotecas de bem de família.

Oportuno mencionar, que a escrevente líder de registro do Cartório de Registro de Imóveis de Pontes e Lacerda-MT, em resposta aos quesitos do formulário, esclareceu que *“Não é possível gravar com hipoteca um bem de família para garantir cédula rural pignoratícia e hipotecária. Mas pode haver exceções, especialmente quando o imóvel não se enquadra como bem de família pela Lei 8.009/90 (por exemplo, se é um imóvel rural utilizado como sede da atividade e a família tem outra residência); ou ele foi oferecido como garantia antes de ser declarado bem de família.”*

Antes de qualquer posicionamento sobre a possibilidade ou não, o Cartório faz uma reunião com os escreventes da serventia para questionar a viabilidade do respectivo registro.

Numa breve comparação de resposta sobre o mesmo quesito, um escrevente cogitou que *“Sim, é possível que um bem de família seja dado como garantia em uma Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, desde que essa garantia seja constituída voluntariamente pelo devedor. Lei nº 8.009/1990. Seria feita observando os critérios constantes na página 31/33 do provimento 37/2024.”*

Os quesitos a qual menciona a página 31/33 do provimento, são análise base de o que deve conter para sua formação no cartório, conforme já explicado no tópico anterior.

Há de se observar que a líder do setor com uma experiência de 6 (seis) anos de serventia, não presenciou um registro de um bem de família, porém já adentrou a serventia, mas não possuía os requisitos legais para o registro.

Em análise da resposta de outro escrevente da Serventia, na sua atuação de 3 (três) anos, também não presenciou nenhum registro de bem família, tampouco a análise de um bem de família dado como garantia na Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária da

Portanto, diante da ausência de registro ou não preenchimento dos requisitos do bem de família no Cartório de Registro de Imóveis de Pontes e Lacerda-MT, nota-se que para ser possível um registro de Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária será necessário uma reunião interna e analisar a possibilidade e a legislação vigente.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O tema escolhido, na constância de análise em Cédulas Rural Pignoratícia e Hipotecária a qual se deve observar se o imóvel dado como garantia é de fato do proprietário e nessa constância análise surgiu o questionamento e se esse bem dado como garantia fosse um bem de família, ainda sim seria possível prosseguir com o registro.

Nessa perspectiva, com base nas jurisprudência apresentadas na monografia podemos responder a problemática de que trata sobre a possibilidade do bem de família ser dado como garantia na Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, a resposta seria sim, é possível esse bem ser dado como uma garantia, entretanto ao ser dado o bem de família o proprietário não poderá alegar em situação de inadimplência que bem ora oferecido é bem família, visto que ao se dispor do bem de livre e espontânea vontade a jurisprudência vem entendendo que não se pode se beneficiar da impenhorabilidade.

Nesse sentido, ocasionando assim a impossibilidade de alegar sua impenhorabilidade em processos futuros de execução nos termos do art. 3º, inciso V, da Lei nº 8.009/1990.

Portanto, apesar da possibilidade do bem de família ser dado como garantia o Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Pontes e Lacerda-MT, em reunião interna analisaria a possibilidade com base na legislação pertinente e jurisprudência sobre o tema e se preenche os requisitos da página 31/33 do provimento 37 de 2024 da Corregedoria Geral da Justiça, para o respectivo registro.

REFERÊNCIAS

BRASIL, Lei nº. 8.009, de 29 de março de 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: 07 de jan. de 2025.

BRASIL, Provimento 42, de 29 de dezembro de 2020. Disponível em: https://corregedoria-mc.tjmt.jus.br/corregedoria-arquivos-prod/cms/Provimento_n__42_2020-CGJ.pdf. Acesso em: 07 de jan. de 2025.

BRASIL, Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 10 de jan. de 2025.

BRASIL, Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em 10 de jan. de 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidente da República, [2016]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 20 de jan. 2025.

BRASIL, DECRETO-LEI Nº 3.365, DE 21 DE JUNHO DE 1941. Disponível em : https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em 20 de agosto de 2024

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.455.554/RN. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Terceira Turma. Julgado em: 14 jun. 2016. Publicado em: Diário da Justiça Eletrônico, 16 jun. 2016. Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, vol. 302, p. 151.

CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO. Provimento n. 37/2024 – CGJ. Cuiabá: Corregedoria-Geral da Justiça, 2024. Disponível em: https://corregedoria-mc.tjmt.jus.br/corregedoria-arquivos-prod/cms/Provimento_n_37_2024_CGJ_fcb8c2a319.pdf. Acesso em: 28 maio 2025.

MATO GROSSO (Estado). Tribunal de Justiça do Mato Grosso. Agravo de Instrumento n. 1004516-29.2024.8.11.0000. Relator: Sebastião de Arruda Almeida. Quinta Câmara de Direito Privado. Julgado em: 28 maio 2024. Publicado em: 30 maio 2024. Acessado em: 20 de maio de 2025;

MELLO, ÉRICO MARQUES DE. A Propriedade Rural e a Sua Função Social. Brasil: Editora Dialética, 2020.

PARANÁ (Estado). Tribunal de Justiça do Paraná. Agravo de Instrumento n. 0045677-03.2021.8.16.0000, Reserva. Relator: Francisco Carlos Jorge. Julgado em: 02 maio 2022. 17ª Câmara Cível. Publicado em: 03 maio 2022.