



LUCHESI

INSIGHTS

Registro de CPR e das Grantias Vinculadas

A Cédula de Produto Rural, ou simplesmente CPR, é um instrumento fundamental para o financiamento do agronegócio brasileiro. Ela permite que produtores rurais antecipem recursos ao prometerem a entrega futura de sua produção. Para garantir a solidez e a credibilidade desse título, a legislação tem passado por importantes aprimoramentos, especialmente com a Lei do Agro (Lei nº 13.986/2020), que trouxe significativas alterações à Lei 8.929/94.

O Que Mudou na CPR? Registro Obrigatório e a Virada para Ativo Financeiro

Antes das novas regras, a CPR era considerada válida mesmo sem registro, embora fosse recomendado registrá-la no Cartório de Registro de Imóveis do domicílio do emitente para que tivesse efeito contra terceiros. Ou seja, o registro era importante, mas não um requisito para a sua existência legal.

Com a entrada em vigor da Lei do Agro, a partir de 1º de janeiro de 2021, o cenário mudou radicalmente. Agora, todas as CPRs e seus aditamentos (qualquer modificação feita no documento original) precisam, obrigatoriamente, ser registrados ou depositados em entidades autorizadas pelo Banco Central do Brasil (BACEN). Estamos falando de instituições como B3, CERC e CRDC.

Atenção: Este registro deixou de ser uma mera formalidade para se tornar um requisito essencial tanto para a validade quanto para a eficácia do título. Isso significa que, sem o registro adequado, a CPR simplesmente não terá valor legal e não poderá produzir seus efeitos esperados.

Essa mudança eleva a CPR ao patamar de um verdadeiro ativo financeiro, conferindo-lhe maior segurança, rastreabilidade e previsibilidade, características que fortalecem o mercado e atraem novos investidores para o setor agrícola.

Prazos Cruciais para o Registro da CPR

Para que você esteja em conformidade com a nova legislação, é vital ficar atento aos prazos:

- O registro da CPR ou de seu aditamento deve ser realizado em até 30 (trinta) dias úteis contados da data de sua emissão ou da realização do aditamento.

Transparência e Consulta de Informações: Acesso Facilitado, Mas Controlado

Pensando na segurança e na transparência do mercado, o Banco Central do Brasil, por meio da Resolução nº 52, determinou que as entidades registradoras e depositárias centrais devem disponibilizar, a partir de 1º de julho de 2021, um mecanismo para consulta das informações das CPRs registradas.

As Garantias Vinculadas à CPR: Um Capítulo à Parte de Segurança Jurídica

Frequentemente, a CPR é acompanhada de garantias reais, que oferecem uma camada adicional de segurança ao credor, assegurando o cumprimento da obrigação pelo devedor. A efetivação dessas garantias também exige um processo de registro específico, que merece total atenção.

A Importância do Registro das Garantias Reais

Após o registro da CPR em uma das entidades autorizadas pelo BACEN, é imperativo que as garantias a ela vinculadas sejam igualmente registradas. Este registro não ocorre na mesma entidade, mas sim no cartório competente para cada tipo de garantia.

Prazo Legal para o Registro da Garantia:

- Existe um prazo curto para este procedimento: o registro da garantia deve ser feito em até 3 (três) dias úteis contados da apresentação do título (da CPR com a garantia).

O registro da garantia é fundamental por diversas razões: ele é o ato que realmente constitui a garantia em favor do credor, conferindo-lhe publicidade e oponibilidade contra terceiros. Isso significa que qualquer outra parte que venha a se interessar pelo mesmo bem que está servindo de garantia terá ciência, por meio do registro público, da existência de um ônus anterior em favor de outro credor. Exemplos clássicos dessas garantias são a hipoteca, o penhor, a alienação fiduciária de bens imóveis e a alienação fiduciária de bens móveis.

Consequentemente, o registro de uma garantia em tempo hábil assegura a preferência ao credor que o efetivou primeiro. É um princípio basilar do direito que garante a hierarquia na satisfação dos créditos.

Onde Registrar Cada Tipo de Garantia?

Para facilitar a compreensão, sintetizamos os locais de registro das garantias mais comuns vinculadas à CPR:

- **Penhor**

- Tipo de Garantia: Incide sobre bens móveis, como grãos futuros (a serem colhidos) ou produtos já armazenados.
- Onde Registrar: No Cartório de Registro de Imóveis do local onde os bens estão empenhados. Se for grão futuro, no local de formação da lavoura; se for produto já colhido e armazenado, no local do armazém.
- Qual Livro: Livro 3 – Registro Auxiliar (destinado a atos que são atribuídos ao Registro de Imóveis por lei, mas que não se referem diretamente a imóveis matriculados).

- **Alienação Fiduciária de Produtos Agropecuários:**

- Tipo de Garantia: Semelhante ao penhor, mas com a propriedade resolúvel do bem transferida ao credor até a quitação da dívida. Aplica-se a produtos agropecuários (grãos futuros ou produtos armazenados).
- Onde Registrar: Também no Cartório de Registro de Imóveis do local onde os bens estão alienados fiduciariamente. Para grão futuro, no local de formação da lavoura; para produto armazenado, no local do armazém.
- Qual Livro: Livro 3 – Registro Auxiliar.

- **Alienação Fiduciária de Outros Bens Móveis:**

- Tipo de Garantia: Abrange outros tipos de bens móveis que não são produtos agropecuários, como máquinas e equipamentos.
- Onde Registrar: No Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio do emitente (devedor).
- Qual Livro: Livro B – para transcrição integral de títulos e documentos que visam ter validade contra terceiros.

- **Hipoteca:**

- Tipo de Garantia: Incide sobre bens imóveis, conferindo ao credor o direito de executar o imóvel em caso de inadimplemento.
- Onde Registrar: No Cartório de Registro de Imóveis onde o imóvel está registrado (na sua matrícula).
- Qual Livro: Livro 2 – Registro Geral (onde são mantidas as matrículas dos imóveis).

- **Alienação Fiduciária de Imóvel:**

- Tipo de Garantia: A propriedade do imóvel é transferida ao credor fiduciário como garantia e retorna ao devedor fiduciante após o pagamento da dívida.
- Onde Registrar: No Cartório de Registro de Imóveis onde o imóvel está registrado (na sua matrícula).
- Qual Livro: Livro 2 – Registro Geral.

Segurança e Oportunidades no Agronegócio

As alterações na legislação das CPRs e de suas garantias representam um avanço significativo na modernização e na segurança do financiamento do agronegócio. Ao transformar a CPR em um ativo financeiro formalmente registrado e ao dar clareza e obrigatoriedade ao registro das garantias, o legislador busca fortalecer a confiança no mercado, atraindo mais investimentos e facilitando o acesso a crédito para produtores rurais.

Para navegar com sucesso por essas novas regras e garantir a plena validade e eficácia de suas operações, o conhecimento aprofundado e a correta aplicação dos procedimentos de registro são indispensáveis.

As informações apresentadas neste texto têm caráter meramente informativo e educacional. Elas não constituem aconselhamento jurídico e não substituem a consulta a um profissional qualificado. A legislação pode ser complexa e cada caso possui suas particularidades.

Em caso de dúvidas sobre a aplicação dessas normas em sua situação específica, recomendamos fortemente que procure orientação legal especializada.

Nossos especialistas estão à disposição para esclarecer quaisquer questões e auxiliar na análise detalhada de seus contratos e garantias.