

Resumo Executivo - [PL nº 4334 de 2020](#)

Autor: Jose Mario Schreiner – DEM/GO

Apresentação: 25/08/2020

Ementa: Estabelece teto nacional de emolumentos para registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das operações de financiamento rural, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e fixa regras para a implementação e operação do sistema de registro eletrônico de imóveis e sua interoperabilidade com o sistema de registro ou depósito eletrônico centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários.

Orientação da FPA: Favorável ao projeto

Principais pontos

- O PL estabelece um teto nacional de emolumentos (custas cartorárias) para registro de garantias vinculadas às cédulas de financiamento rural. O PL altera a Lei nº 6.015, e fixa regras para a implementação e operação do sistema de registro eletrônico de imóveis e a troca de informação com o sistema de registro ou depósito eletrônico centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários.

Justificativa

- Os serviços prestados pelos cartórios têm impacto direto no desenvolvimento da atividade agropecuária brasileira que, para viabilizar suas linhas de crédito rural, os produtores precisam anualmente registrar títulos, contratos e garantias.
 - Os últimos anos foram marcados por uma enorme insatisfação nessa relação principalmente em virtude da lentidão e burocracia na prestação dos serviços registrares e no alto valor das taxas cobradas.
- Embora a União tenha a competência para legislar sobre normas gerais em matéria de taxas, não dispõe sobre limites para a cobrança, o que faz com que os Estados e o Distrito Federal exerçam de maneira irrestrita.
 - O resultado desse exercício pleno – mas ilimitado – da competência de estabelecer valores é a total falta de padronização dessas custas extrajudiciais e a cobrança, em vários Estados Membros, de valores exagerados e abusivos.
- Segundo dados da Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA), tais valores chegam a elevar em 1,5 ponto percentual o custo do financiamento tomado pelo produtor.
- Em um cenário de taxa básica de juros da economia de 2% ao ano, e taxa de crédito rural de 2,5% a 6% ao ano, esse custo intrínseco da contratação do crédito onera sobremaneira o custo do financiamento.
- O projeto de lei propõe ainda a fixação de teto nacional (geral, linear e abstrato) para a cobrança de taxas para o registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das

operações de financiamento rural no parâmetro de **R\$ 250 (duzentos e cinquenta reais)**.

- A fixação de teto nacional é evidentemente o exercício regular da competência da União para legislar sobre normas gerais em matérias de taxas, uma vez que se preserva a competência concorrente dos Estados que, abaixo desse valor, podem fixar valores concretos por situações ou hipóteses específicas.

Burocracia

- O segundo maior problema, está na relação entre atividade produtiva agropecuária no Brasil e o regime de funcionamento dos cartórios diz respeito à grande morosidade e burocracia para a efetiva realização do ato registral.
- Em alguns casos ou regiões do país, chega-se a levar mais de um mês para se realizar o registro de garantias, o que se transforma em situação insuportável diante do dinamismo da atividade do agronegócio no Brasil. Por isso, meu projeto estabelece um prazo máximo de 10 dias úteis para o cumprimento do ato registral.

Serviço virtual

- O projeto de lei traz ainda regras e diretrizes para a instalação, em definitivo, de serviço virtual, na rede mundial de computadores de registro eletrônico de imóveis.
- É inimaginável que, em pleno século XXI, não haja no país adequada plataforma eletrônica centralizada que seja capaz de prestar, de maneira virtual, os serviços registrais, bem como prestar informações e emitir certidões de maneira eletrônica.
- Essa talvez seja a **grande contribuição do projeto para a desburocratização dos serviços cartoriais** e sua inclusão, em definitivo, no contexto da pujança e dinamismo da atividade produtiva no Brasil.

Exemplos

- Para exemplificar as implicações financeiras e econômicas do custo desse registro, os quadros a seguir mostram o custo do ato do registro de cédulas e garantias para produtores de todos os portes: pequenos, médio e grandes.
- Considerando o caso da Bahia como exemplo, o custo de registro representa em torno de 0,6% do valor do financiamento, que deve ser adicionado a taxa de juros para o cálculo do custo efetivo da operação de crédito rural.

Custo efetivo da contratação do crédito rural no caso de um pequeno produtor: 3X superior à taxa anunciada

Origem do Crédito	Instituição Financeira
Empréstimo	R\$200.000,00
Taxa de juros	4% ao ano
Período	1 ano
(I) Juros Efetivos	R\$8.000,00
(II) Registro da Cédula em Cartório (Bahia)	R\$1.344,40
(III) IOF (0,38%)	R\$760,00
(IV) Custo com Projeto Técnico (2%)	R\$4.000,00
(V) Seguro Agrícola (3%)	R\$6.000,00
(VI) Seguro de Vida	R\$1.000,00
(VII) Título de capitalização (2% do valor do financiamento)	R\$4.000,00
Anos do título de capitalização	1 ano
Custo Total do Empréstimo (I + II + III + IV + V + VI + VII)	R\$25.104,40
Custo Total de Operação (ao ano)	12,55%

Custo efetivo da contratação do crédito rural no caso de um médio produtor: 2,6X superior à taxa anunciada

Origem do Crédito	Instituição Financeira
Empréstimo	R\$1.000.000,00
Taxa de juros	5% ao ano
Período	1 ano
(I) Juros Efetivos	R\$50.000,00
(II) Registro da Cédula em Cartório (Bahia)	R\$6.812,54
(III) IOF (0,38%)	R\$3.800,00
(IV) Custo com Projeto Técnico (2%)	R\$20.000,00
(V) Seguro Agrícola (3%)	R\$30.000,00
(VI) Seguro de Vida	R\$1.000,00
(VII) Título de capitalização (2% do valor do financiamento)	R\$20.000,00
Anos do título de capitalização	1 ano
Custo Total do Empréstimo (I + II + III + IV + V + VI + VII)	R\$131.612,54
Custo Total de Operação (ao ano)	13,16%

Custo efetivo da contratação do crédito rural no caso de um médio produtor: 2,3X superior à taxa anunciada

Origem do Crédito	Instituição Financeira
Empréstimo	R\$1.500.000,00
Taxa de juros	6% ao ano
Período	1 ano
(I) Juros Efetivos	R\$90.000,00
(II) Registro da Cédula em Cartório (Bahia)	R\$7.875,74
(III) IOF (0,38%)	R\$5.700,00
(IV) Custo com Projeto Técnico (2%)	R\$30.000,00
(V) Seguro Agrícola (3%)	R\$45.000,00
(VI) Seguro de Vida	R\$1.000,00
(VII) Título de capitalização (2% do valor do financiamento)	R\$30.000,00
Anos do título de capitalização	1 ano
Custo Total do Empréstimo (I + II + III + IV + V + VI + VII)	R\$209.575,74
Custo Total de Operação	13,97% ao ano

Fonte: CNA.