



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2024.0000868105

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002085-52.2023.8.26.0125, da Comarca de Capivari, em que é apelante FELIPE LOPES MADDARENA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CAPIVARI.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, v. u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), TORRES DE CARVALHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 12 de setembro de 2024.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 1002085-52.2023.8.26.0125

Apelante: Felipe Lopes Maddarena

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Capivari

VOTO Nº 43.566

REGISTRO DE IMÓVEIS – NEGATIVA DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE SOQUEIRAS DE CANA-DE-AÇÚCAR E PRODUTOS AGROPECUÁRIOS NO LIVRO N. 3 – REGISTRO AUXILIAR – DESNECESSIDADE DE CORREÇÃO DA NUMERAÇÃO DAS CLÁUSULAS DO CONTRATO – IMPERFEIÇÃO MERAMENTE FORMAL – CONTRATOS DE PARCERIA AGRÍCOLA CELEBRADOS ENTRE AS PROPRIETÁRIAS DOS IMÓVEIS RURAIS E A PARCEIRA-OUTORGADA - CONTRATOS DE PARCERIA CELEBRADOS ENTRE A PARCEIRA OUTORGADA (ATUAL PARCEIRA OUTORGANTE) E OS DEVEDORES FIDUCIANTES – REGISTRO DA GARANTIA QUE SE SUBORDINA À ANUÊNCIA DAS PROPRIETÁRIAS DOS IMÓVEIS – POSSIBILIDADE DA ANUÊNCIA APARTADA OU NOS PRÓPRIOS CONTRATOS DE PARCERIA AGRÍCOLA – DISPENSA DO REGISTRO DE TAIS CONTRATOS PERANTE O REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS, O QUAL TEM POR FINALIDADE A PRODUÇÃO DE EFEITOS EM RELAÇÃO A TERCEIROS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Felipe Lopes Maddarena** contra a r. sentença de fls. 317/319, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Capivari, que manteve a recusa em se proceder ao registro de instrumento particular de alienação fiduciária de soqueiras de cana-de-açúcar e produtos agropecuários no Livro n. 3 daquela serventia (prenotação n. 164.613 – fls. 03, 22 e 260/262).

Fê-lo a r. sentença sob o argumento de que, no que diz respeito à numeração das cláusulas do contrato, o princípio da instrumentalidade das formas é mitigado no âmbito do Direito Registral, já que este visa garantir a fidedignidade do conteúdo dos documentos registrados; que não se pode admitir o registro de documento que contenha equívocos, ainda que formais; que é necessária a comprovação do registro dos contratos de parceria agrícola, tendo em vista que as soqueiras serão plantadas em imóveis de propriedade de terceiros; que o registro deve ser feito perante o Registro de Títulos e Documentos nos termos do artigo 127, inciso V, da Lei n. 6.015/1973 (fls. 317/319).

A parte apelante sustenta, em síntese, que a exigência relativa à numeração das cláusulas do contrato não possui embasamento legal; que as partes consentiram expressamente em manter a numeração originária ante a inexistência de prejuízo e em observância ao princípio da instrumentalidade das formas (artigo 283 do Código de Processo Civil); que não há previsão legal com determinação de registro de contratos agrários (arrendamento ou parceria) como requisito de eficácia; que o artigo 127 da Lei n. 6.015/1973 apenas estipula a competência do Registro de Títulos e Documentos para registrar os contratos agrários, mas não estabelece a necessidade de registro; que o Estatuto da Terra prevê a possibilidade de celebração de contratos verbais; que a regra é a simplicidade das transações no ambiente agrário, pelo que a validade e a eficácia dos



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

instrumentos não se condicionam a qualquer formalidade; que possui consentimento do parceiro para dar seus frutos em garantia; que o precedente mencionado na nota devolutiva não corresponde ao caso; que o artigo 56 do Decreto n. 59.566/1966 confere duas opções ao parceiro tomador de crédito: consentimento do outro, conforme fizeram as partes, ou autorização contida no contrato agrário devidamente registrado; que o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que a parceria agrícola e o arrendamento não dependem de registro para produzirem efeitos perante terceiros (REsp n. 721.231/SP e 164.442/MG – fls. 328/336).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 362/365).

O feito foi originariamente distribuído à Corregedoria Geral da Justiça (fl. 350), oportunidade em que houve determinação, à Oficial, de apresentação de certidão atualizada das matrículas n. 40.507 e 1.370, o que foi cumprido às fls. 369/385 e 386/389, com redistribuição a este Conselho Superior da Magistratura (fls. 366/367 e 401/403).

É o relatório.

De início, vale ressaltar que o Oficial titular ou interino dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço:

“Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais”.

Como a pretensão é por ato de registro em sentido estrito, a competência para análise do recurso interposto é mesmo deste Conselho Superior da Magistratura.

No mérito, a parte apelante pretende o registro de instrumento particular de alienação fiduciária de soqueiras de cana-de-açúcar e produtos agropecuários firmado entre a credora, Mav - Fiagro - Direitos Creditórios, e os devedores fiduciantes, Gabriel Nalle Bertoli, Danilo Nalle Bertoli e DG Agro LTDA, com autorização da parceira agrícola, Raízen Energia S/A (06/05/2022 – fls. 23/43, 44/78 e 108/109).

Antes de transferirem as soqueiras de cana-de-açúcar em garantia, os fiduciantes celebraram com a empresa Raízen Energia S/A dois instrumentos particulares de parceria agrícola para a produção de cana-de-açúcar nos imóveis das matrículas n. 1.370 do Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor e n. 40.507 do Registro de Imóveis da Comarca de Capivari (23/02/2022 e 23/03/2022 – fls. 44/78, 79/89, 91/92, 93/103, 105/107, 368, 369/385 e 386/389).

Por sua vez, consta da autorização de fls. 108/109 que a parceira Raízen Energia S/A realizou, anteriormente, contratos agrários com os proprietários dos imóveis onde serão plantadas as soqueiras de cana-de-açúcar, os quais são datados de 01/03/2009 e 29/10/2015.

Constata-se, assim, que as soqueiras de cana-de-açúcar oferecidas em garantia à pessoa jurídica Mav - Fiagro - Direitos Creditórios



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

serão plantadas em imóveis de propriedade de Santa Bárbara Agrícola S/A e Amaralina Agrícola LTDA, com as quais os fiduciantes não têm nenhum vínculo (R.23/1.370 – fls. 369/385 e R.5/40.507 – fls. 386/389).

No que tange aos óbices opostos pela Oficial, vê-se que a primeira exigência, de regularização da representação processual, foi devidamente cumprida quando da reapresentação do título e suscitação da dúvida (fl. 07).

No que diz respeito à exigência constante no item 2 da nota devolutiva, verifica-se como desnecessária a correção da numeração das cláusulas do contrato de fls. 23/43 por se tratar de mera irregularidade formal (fls. 27/30 e 32), sem consequências maiores para o negócio avençado entre as partes, as quais, ademais, assumem os riscos pelo ingresso do título na forma defeituosa.

Esta conclusão se reforça pela ausência de exigência na lei quanto a tal formalidade para o ingresso do contrato em questão perante o Registro de Imóveis.

No que diz respeito à terceira exigência, a recusa da Oficial se deu sob o argumento de que o registro da alienação fiduciária se subordina ao registro dos contratos de parceria agrícola perante o Registro de Títulos e Documentos conforme exigem o artigo 127, inciso V, da Lei n. 6.015/1973, e o Decreto n. 59.566/1966, notadamente porque as soqueiras de cana-de-açúcar serão plantadas em imóveis rurais de propriedade de terceiros.

Como o contrato de alienação fiduciária está vinculado a uma cédula de produto rural com liquidação financeira - CPR-F, que é título



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

representativo de promessa de entrega futura de produto rural, a parte apelante requer o registro da garantia perante o Registro de Imóveis da Comarca de Capivari.

As cédulas de produto rural não são mais registradas no Livro n. 3 do Registro de Imóveis do domicílio do emitente, conforme estabelece o artigo 12, *caput*, da Lei n. 8.929/1994, com redação dada pela Lei n. 14.421/2022. Todavia, as garantias reais nelas constituídas, para produzirem efeitos contra terceiros, dependem de registro.

Embora o artigo 178 da Lei n. 6.015/1973 e o item 78, do Capítulo XX, das NSCGJ, não determinem o registro da alienação fiduciária sobre bens móveis no Livro n. 3 do Registro de Imóveis, há previsão neste sentido no artigo 12, § 4º, da Lei n. 8.929/1994, com redação dada pela Lei n. 14.421/2022:

“Art. 12. A CPR, bem como seus aditamentos, para não perder validade e eficácia, deverá: (...)

§ 4º A alienação fiduciária em garantia de produtos agropecuários e de seus subprodutos, nos termos do art. 8º desta Lei, será registrada no cartório de registro de imóveis em que estiverem localizados os bens dados em garantia, aplicando-se ao registro o disposto no § 2º do art. 2º da Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000”.

Note-se que o registro do ato é atribuído ao Registro de Imóveis por expressa disposição legal, mas não diz respeito diretamente aos imóveis matriculados, já que a garantia foi estabelecida sobre bens móveis (artigo 177 da Lei n. 6.015/1973).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Os contratos de parceria são celebrados entre o proprietário de imóvel rural e a pessoa que exerce atividade agrícola ou pecuária e se destinam a regular a posse ou o uso temporário da terra¹, conforme define o artigo 4º do Decreto n. 59.566/1966, que regulamenta o Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964):

“Art. 4º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (artigo 96, VI do Estatuto da Terra).”

Parágrafo único. Para os fins deste Regulamento denomina-se parceiro outorgante, o cedente, proprietário ou não, que entrega os bens; e parceiro-outorgado, a pessoa ou o conjunto familiar, representado pelo seu chefe, que os recebe para os fins próprios das modalidades de parcerias definidas no art. 5º”.

Como já observado, a pessoa jurídica Raízen não é a

¹ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina; VIANA, Giselle de Menezes. Direito notarial e registral em síntese, 1. ed., São Paulo: YK Editora, 2023, p. 932.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

proprietária dos imóveis das matrículas n. 40.507 e n. 1.370, mas concedeu duas autorizações aos fiduciários: uma para produzirem cana-de-açúcar em área destacada dos imóveis de propriedade de terceiros e outra para oferecerem as soqueiras plantadas, a totalidade de sua quota de participação na produção a ser auferida com o empreendimento e os materiais agrários lá localizados em garantia do financiamento firmado com a empresa Mav - Fiagro - Direitos Creditórios (fls. 79/89, 93/103 e 108/109).

Embora conste nos contratos de parceria agrícola que a pessoa jurídica Raízen estava devidamente autorizada pelas proprietárias dos imóveis a estabelecer nova parceria com empresas especializadas na produção de cana-de-açúcar em escala industrial, não houve a participação delas nem autorização neste sentido nos referidos contratos (item III – fls. 79 e 93).

Não há dúvida de que a Lei n. 4.504/1964 possibilita que o contrato de parceria seja celebrado de forma expressa ou tácita e que prova de sua existência seja feita inclusive por meio de testemunhas:

“Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa, nos termos desta Lei. (...)”

§ 8º Para prova dos contratos previstos neste artigo, será permitida a produção de testemunhas. A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

regulamentares”.

No entanto, no que diz respeito à concessão de empréstimo a um dos parceiros, os artigos 56 e 57 do Decreto n. 59.566/1966 preveem a necessidade de consentimento expresso do outro quando a respectiva garantia for a cota dos frutos que cabe a qualquer deles ou a totalidade da colheita:

“Art. 56. A extensão do penhor à cota dos frutos da parceria que cabe a qualquer dos parceiros depende sempre do consentimento do outro, salvo nos casos em que o contrato esteja transcrito no Registro Público e neste conste aquela autorização.

Parágrafo único. O consentimento do parceiro-outorgante ou do parceiro-outorgado poderá ser dado no próprio instrumento contratual do empréstimo ou por carta a que se fará referência no mesmo instrumento.

Art. 57. O empréstimo ao parceiro-outorgante poderá ser concedido com a garantia da totalidade da colheita, desde que haja expresso e irrevogável consentimento do parceiro-outorgado sobre a parte dos frutos ou produtos que lhes cabe. Do mesmo modo, depende de expresso e revogável consentimento do parceiro-outorgante, no caso em que ao parceiro-outorgado seja concedido empréstimo com a garantia da totalidade da colheita”.

Em outros termos, se a garantia do empréstimo abranger a parte dos frutos que cabe a qualquer dos parceiros, eles têm duas opções:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

obter o consentimento apartado do outro ou constar a autorização em contrato devidamente registrado.

Na presente hipótese, além de não ter havido a participação das proprietárias dos imóveis nem autorização neste sentido nos contratos de parceria, não houve apresentação de autorização apartada.

Assim, não basta a autorização da empresa Raízen para que os fiduciantes usem a terra e entreguem a plantação como garantia de contrato de alienação fiduciária já que ela não é a proprietária dos imóveis onde serão plantadas as soqueiras de cana-de-açúcar.

Também não basta a menção genérica de que as parcerias estão vinculadas aos contratos agrários celebrados anteriormente entre as proprietárias dos imóveis e a empresa Raízen (cláusula 1.4 – fls. 80 e 94).

Faz-se necessária autorização expressa das proprietárias de ambos os imóveis para que a empresa Raízen estabeleça parceria com terceiros e para que estes terceiros entreguem a plantação em garantia de financiamento (item III – fls. 79 e 93).

Neste ponto, é importante observar que a ausência de autorização das proprietárias pode criar a presunção de que a plantação foi feita pelo dono do solo e à sua custa, de acordo com o artigo 1.253 do Código Civil:

“Art. 1.253. Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

custa, até que se prove o contrário”.

A autorização, por sua vez, poderá ser concedida em apartado ou nos próprios contratos de parceria.

No que diz respeito ao ingresso perante o Registro de Títulos e Documentos, o artigo 127, inciso V, da Lei de Registros Públicos, e o item 2, “d”, do Capítulo XIX, das NSCGJ, estabelecem que o registro do contrato de parceria agrícola ou pecuária **será feito**:

“Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição: (...)

V - do contrato de parceria agrícola ou pecuária”; (...)

2. No Registro de Títulos e Documentos será feito o registro: (...)

d) de parceria agrícola ou pecuária”.

Diferentemente do sustentado pela parte apelante e do decidido no Recurso Especial n. 721.231/SP (fls. 334/335), referido artigo 127 não estipula apenas a competência do Registro de Títulos e Documentos para registrar os contratos de parceria agrícola.

Em verdade, apesar de o artigo 129, *caput*, da Lei n. 6.015/1973, prever expressamente que o registro dos atos nele arrolados tem **como finalidade a produção de efeitos em relação a terceiros**, a omissão dessa assertiva no artigo 127, *caput*, não retira este efeito registral dos documentos ali mencionados.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

O artigo 130 da Lei n. 6.015/1973 reforça essa conclusão ao indicar que tanto os atos enumerados no artigo 127 quanto aqueles enumerados no artigo 129 **serão registrados** no domicílio das partes, de um dos devedores ou garantidores ou de uma das partes, conforme o caso.

Em outros termos, os contratos de parceria são eficazes entre as partes independentemente de qualquer providência complementar, dependendo de ingresso perante o Registro de Títulos e Documentos apenas para produzirem efeitos em relação a terceiros.

Dessa forma, não resta dúvida de que as proprietárias dos imóveis devem consentir expressamente com os contratos de parceria pactuados entre Gabriel Nalle Bertoli, Danilo Nalle Bertoli, DG Agro LTDA e a empresa Raízen, bem como com a alienação fiduciária firmada entre aqueles e a credora fiduciária, Mav - Fiagro - Direitos Creditórios, já que não possuem nenhuma relação jurídica com os produtores rurais/fiduciantes.

Contudo, tendo em vista que, com a anuência, as proprietárias estarão cientes do conteúdo dos contratos de parceria agrícola e do contrato de alienação fiduciária, os quais produzirão efeitos em relação a elas justamente em virtude da vontade manifestada, bem como que não há interesse das partes contratantes na produção de efeitos em relação a terceiros, nenhuma outra providência se faz necessária.

De fato, não há dúvida de que a empresa Mav - Fiagro - Direitos Creditórios precisa ter certeza de que aquilo que será plantado e oferecido como garantia do contrato de alienação fiduciária é realmente de propriedade dos fiduciantes, notadamente porque as principais



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

consequências de eventual inadimplemento são a consolidação da propriedade em nome da credora, que não é a proprietária dos imóveis, e a venda dos bens a terceiros, na forma dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil e do Decreto-Lei n. 911/1969.

Porém, para se garantir que as soqueiras de cana-de-açúcar são dos devedores fiduciários e permitir o registro do instrumento particular de alienação fiduciária ajustado entre eles e a empresa Mav - Fiagro - Direitos Creditórios suficiente será a autorização das proprietárias dos imóveis.

Em outras palavras, não há fundamento para se exigir registro perante o Registro de Títulos e Documentos.

Nenhuma das exigências formuladas pela Oficial, portanto, subsiste.

Por outro lado, a dúvida deve ser julgada procedente já que ausente autorização das proprietárias do imóvel para ingresso da garantia perante o Registro de Imóveis. Medida esta cabível diante da possibilidade de requalificação do título como um todo por ocasião do julgamento da apelação.

Com tais observações, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica