

O NOTA TÉCNICA nº 04/2025Do Registro Imobiliário Brasileiro¹

Assunto: Novo financiamento destinado apenas para quitação de obrigações pretéritas da produção rural não caracteriza crédito rural à luz da Lei Federal n. 4.829/1965.

RESUMO EXECUTIVO.

- **CCB não equivale a crédito rural se faltar destinação agrícola própria:** Uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) não será caracterizada como crédito rural quando o recurso emprestado não se destinar ao fomento do custeio, realização de investimentos, a comercialização ou a industrialização de bens do setor primário, servindo apenas para quitar obrigações pretéritas. Nesses casos, trata-se de financiamento comum, fora do regime especial rural previsto em lei, operando verdadeira novação.
- **Tipicidade finalística do crédito rural:** A qualificação registral do título deve observar a finalidade concreta da operação, em conformidade com as hipóteses taxativas da legislação rural vigente, em especial sobre os arts. 3º e 9º da Lei nº 4.829/1965. Não basta a nomenclatura do contrato ou a origem formal dos recursos; somente operações voltadas às finalidades agrícolas específicas previstas em lei configuram crédito rural típico.
- **Risco sistêmico do enquadramento equivocado:** Enquadrar formalmente um financiamento como crédito rural sem lastro na finalidade agrária viola a inteligência literal da Lei nº 4.829/1965 e fragiliza princípios registrais. Tal equívoco gera risco institucional, podendo abrir precedente judicial danoso ao sistema registral e distorções econômicas no Sistema Nacional de Crédito Rural (SNCR), inclusive perdas milionárias aos cofres públicos em razão de benefícios indevidos.

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

O Sistema Nacional de Crédito Rural (SNCR) se estrutura sobre diretrizes normativas próprias e restritivas, voltadas a fomentar atividades produtivas do setor primário.

Nesse microssistema, a Cédula de Crédito Rural (CCR) se apresenta como instrumento típico, previsto em legislação específica e vinculado, obrigatoriamente, à finalidade de custeio, investimento, comercialização ou industrialização da produção agropecuária.

Nas últimas décadas, a Cédula de Crédito Bancário (CCB) passou a ser amplamente utilizada

¹ Nota Técnica elaborada por Bernardo Chezzi, Gabriel Souza e Carlos Olivo, da Assessoria Jurídica do RIB, e revisada pelo Registrador Ricardo Martins.

no meio rural como mecanismo de financiamento, inclusive em substituição às cédulas rurais típicas.

Embora válida como título de crédito, a CCB não se insere automaticamente no regime jurídico do crédito rural, devendo sua qualificação observar a finalidade concreta da operação, e não a origem ou o rótulo formal.

Cenários recorrentes têm revelado contratações de novas CCBs com o objetivo de refinanciar dívidas oriundas de contratos anteriores de produtores rurais.

Em vez do aditamento contratual à operação originária, o que certamente encontraria espaço para enquadramento dos emolumentos no que prevê o art. 2º, §2º da Lei nº 10.169/2000 ou em normativas estaduais, opta-se por uma nova contratação – agora por meio de CCB – cuja destinação exclusiva é a quitação de obrigações pretéritas. Nesses casos, **não há** nova produção, investimento ou comercialização a ser financiada tendo como destinatário o setor primário, mas sim uma nova contratação (novação) para alcançar a liquidação de passivos.

Essa prática tem gerado controvérsias na qualificação registral dos títulos, sobretudo quando as partes pleiteiam o enquadramento da nova CCB como crédito rural, com fruição do regime normativo e fiscal especial.

Diante da ausência de previsão legal para esse tipo de operação no rol do art. 9º da Lei nº 4.829/1965, surge a necessidade de posicionamento técnico e institucional claro por parte dos registradores.

Esta nota técnica visa justamente oferecer diretrizes seguras e juridicamente fundamentadas sobre esse ponto, prevenindo riscos sistêmicos, preservando a coerência normativa do SNCR e garantindo uniformidade interpretativa na qualificação registral.

2. CRÉDITO RURAL VS. REFINANCIAMENTO DE DÍVIDA: INTERPRETAÇÃO DO ART. 9º DA LEI 4.829/1965

Conceito e Regime Especial do Crédito Rural.

O crédito rural, institucionalizado pela Lei nº 4.829/1965, caracteriza-se como um financiamento destinado ao fomento de atividades rurais produtivas.

Trata-se de um microssistema jurídico especial inserido na política de desenvolvimento agrário, com condições e benefícios específicos (como juros subsidiados e prazos estendidos) justamente para incentivar a produção agrícola.

Conforme dispõe o art. 2º² dessa lei, o crédito rural consiste no suprimento de recursos financeiros a produtores rurais (ou cooperativas) para aplicação exclusiva em atividades enquadradas nos objetivos legais vigentes.

Logo, o elemento central é a finalidade agrícola do empréstimo – é a destinação concreta dos recursos que confere o status de crédito rural, não apenas a denominação do contrato ou a origem dos fundos.

Os objetivos específicos do crédito rural estão elencados no art. 3º³ da Lei 4.829/65, todos voltados ao desenvolvimento da atividade agrária.

Dentre eles destacam-se:

- (i) Estimular investimentos rurais (inclusive em armazenamento, beneficiamento e industrialização de produtos agropecuários na propriedade ou via cooperativa);
- (ii) Favorecer o custeio adequado da produção;
- (iii) Comercialização da safra;
- (iv) Fortalecer economicamente os produtores rurais (especialmente os de pequeno e médio porte); e
- (v) Incentivar métodos racionais de produção para elevar a produtividade e melhorar as condições de vida no campo.

Assim, desde sua conceituação inicial, fica claro que o crédito rural foi pensado como instrumento de apoio à produção agrícola/pecuária, não como mecanismo genérico de financiamento de quaisquer obrigações do produtor.

Finalidades Legais Taxativas (Art. 9º da Lei 4.829/65).

A lei define de forma taxativa quais são as finalidades que caracterizam uma operação como crédito rural. O art. 9º⁴ da Lei 4.829/1965 enumera exaustivamente as **modalidades básicas** de financiamento rural, **segundo a finalidade** do crédito concedido. São elas:

² Art. 2º Considera-se crédito rural o suprimento de recursos financeiros por entidades públicas e estabelecimentos de crédito particulares a produtores rurais ou a suas cooperativas para aplicação exclusiva em atividades que se enquadrem nos objetivos indicados na legislação em vigor.

³ Art. 3º São objetivos específicos do crédito rural:

I - estimular o incremento ordenado dos investimentos rurais, inclusive para armazenamento beneficiamento e industrialização dos produtos agropecuários, quando efetuado por cooperativas ou pelo produtor na sua propriedade rural;
II - favorecer o custeio oportuno e adequado da produção e a comercialização de produtos agropecuários;
III - possibilitar o fortalecimento econômico dos produtores rurais, notadamente pequenos e médios;
IV - incentivar a introdução de métodos racionais de produção, visando ao aumento da produtividade e à melhoria do padrão de vida das populações rurais, e à adequada defesa do solo;

⁴ Art. 9º Para os efeitos desta Lei, os financiamentos rurais caracterizam-se, segundo a finalidade, como de:

I - custeio, quando destinados a cobrir despesas normais de um ou mais períodos de produção agrícola ou pecuária;
II - investimento, quando se destinarem a inversões em bens e serviços cujos desfrutes se realizem no curso de vários períodos;
III - comercialização, quando destinados, isoladamente, ou como extensão do custeio, a cobrir despesas próprias da fase sucessiva à coleta da produção, sua estocagem, transporte ou à monetização de títulos oriundos da venda pelos produtores;
IV - industrialização de produtos agropecuários, quando efetuada por cooperativas ou pelo produtor na sua propriedade rural.

- ✓ **Custeio:** financiamentos destinados a cobrir despesas normais de um ou mais períodos de produção agrícola ou pecuária. (Ex.: insumos para plantio, manejo da lavoura ou do rebanho em um ciclo produtivo.)
- ✓ **Investimento:** financiamentos voltados a realizações em bens ou serviços cujo desfrute se dá em vários ciclos produtivos. (Ex.: compra de máquinas e equipamentos, implantação de melhorias permanentes na propriedade rural.)
- ✓ **Comercialização:** financiamentos para cobrir despesas da fase sucessiva à colheita da produção, isoladamente ou como extensão do custeio, incluindo armazenamento, transporte da safra ou adiantamento de recursos com base em produtos vendidos pelos produtores. (Ex.: custos de estocagem pós-colheita, logística de transporte, operações de venda futura da produção própria.)
- ✓ **Industrialização:** financiamentos destinados à industrialização de produtos agropecuários, quando efetuada por cooperativas ou pelo produtor em sua propriedade rural. (Ex.: instalação de pequena agroindústria na fazenda ou apoio a cooperativa para beneficiamento da produção dos cooperados.)

Essas finalidades formam um rol expresso e exaustivo previsto em lei.

Aplica-se aqui o princípio hermenêutico do *expressio unius est exclusio alterius*⁵: ao explicitar taxativamente as modalidades admitidas, a lei exclui qualquer finalidade não mencionada do âmbito do crédito rural. Se a operação não se destina a custeio, investimento, comercialização ou industrialização da produção própria, não poderá ser qualificada como crédito rural.

Interpretação Restritiva de Normas Especiais e Excepcionais.

No Direito brasileiro vige o cânone clássico de hermenêutica segundo o qual normas restritivas ou excepcionais interpretam-se restritivamente, jamais de forma ampliativa. Esse princípio, já consagrado no antigo Código Civil de 1916, dispunha que *"a lei que abre exceção a regras gerais, ou restringe direitos, só abrange os casos que especifica"*.

Carlos Maximiliano⁶ ensina, em sua obra de hermenêutica, que dispositivos legais que criam exceções ou restrições devem ser interpretados de modo estrito, sem extrapolar os estreitos limites pretendidos pelo legislador.

Tanto o STF quanto o STJ vêm reafirmando em sua jurisprudência a necessidade de interpretação estrita de normas que instituem tratamentos diferenciados, benefícios fiscais ou

⁵ É uma máxima jurídica latina que significa que "a expressão de uma coisa é a exclusão de outra"

⁶ MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

exceções ao regime comum.

No âmbito tributário, por exemplo, a interpretação literal das isenções fiscais é imperativa, conforme determina o art. 111 do Código Tributário Nacional:

Art. 111. Interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre:

I - suspensão ou exclusão do crédito tributário;

II - outorga de isenção;

III - dispensa do cumprimento de obrigações tributárias acessórias.

A própria jurisprudência do STJ consolidou que *"a norma concessiva de incentivo fiscal deve sempre ser interpretada literal e restritivamente, de forma a não estender, por vontade do intérprete, benefício além do previsto em lei"*⁷.

De igual modo, o STF aplica a taxatividade quando examina normas de privilégio ou exceções: causas de inelegibilidade (que restringem direitos políticos), imunidades tributárias e outros benefícios legais não comportam interpretação ampliativa, devendo restringir-se aos termos estritos em que foram concebidos pelo legislador⁸.

Onde a lei estabelece um tratamento jurídico diferenciado ou favorecimento excepcional, vige o postulado da legalidade estrita, que veda ampliações analógicas ou implicativas não previstas, conforme a melhor doutrina e entendimento consolidado das Cortes Superiores

No caso específico do crédito rural, essa lógica de taxatividade ganha especial relevo. Cuida-se de um regime legal excepcional, que envolve incentivos governamentais (como subvenções de juros, crédito oficial facilitado e eventuais benefícios fiscais) e um tratamento registral específico para os títulos representativos do financiamento rural.

Assim, não se admite interpretação extensiva para abarcar, como "crédito rural", operações que não atendam às finalidades tipificadas em lei.

Permitir tal elasticidade interpretativa implicaria violação ao princípio da legalidade – na medida em que se criaria, sem amparo normativo expresso, uma nova hipótese de favor legal – e comprometeria a segurança jurídica do sistema, abrindo brecha para que obrigações comuns se travestissem indevidamente de crédito rural apenas para gozar de privilégios não pretendidos pelo legislador.

Refinanciamento de dívidas: Porque não se enquadra como crédito rural.

⁷ (STJ - REsp: 1488788 SC 2014/0233831-1, Relator.: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Data de Julgamento: 16/10/2018, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/10/2018)

⁸ (STF - RE: 1431492 SC, Relator.: ALEXANDRE DE MORAES, Data de Julgamento: 10/05/2023, Data de Publicação: PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/n DIVULG 10/05/2023 PUBLIC 11/05/2023)

Há casos em que um produtor rural que obteve financiamento com benefícios de crédito rural busca renegociar sua dívida por meio de um novo contrato, emitindo uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) com a finalidade de liquidar obrigações anteriores, mas sem, contudo, lastro contratual com o financiamento anterior; se houvesse tal lastro, a operação seria concretizada por aditivos de prorrogação da dívida, como habitualmente ocorre a depender da frustração de safras em regiões e épocas específicas do Brasil.

Importante frisar que não se trata de um mero aditamento do contrato original de crédito rural (que poderia alongar prazos ou recalcular saldo dentro da mesma operação); ao contrário, formaliza-se um novo empréstimo cuja destinação principal é pagar passivos preexistentes do mutuário.

Essa operação de refinanciamento de dívida *não encontra amparo* nas finalidades listadas no art. 9º da Lei 4.829/65.

Conforme visto, nenhuma das categorias de crédito rural prevê o aporte de recursos para quitar ou amortizar dívidas passadas do produtor que não estejam diretamente ligadas à sua atividade agrária atual.

Em especial, novação de débitos, refinanciamento de passivos gerais ou pagamento de obrigações pretéritas alheias ao ciclo produtivo não se enquadram em nenhuma das hipóteses dos incisos I a IV do art. 9º.

A ausência deliberada de qualquer menção a “*financiamento para pagamento de dívidas*” na lei reforça uma interpretação restritiva: o regime especial do crédito rural somente se aplica a empréstimos voltados objetivamente à atividade rural produtiva do tomador.

O crédito deve servir para antecipar insumos, viabilizar a safra até a colheita, ajudar na comercialização da produção própria ou fomentar sua industrialização básica, conforme as finalidades legalmente previstas. Fora dessas finalidades estritamente agrárias, a operação escapa do campo específico do crédito rural definido na lei.

No caso do novo financiamento cujo propósito é quitar dívidas anteriores, não há ingresso de recursos no ciclo produtivo (não se está custeando uma safra, nem investindo em bens agrícolas, tampouco facilitando a venda ou beneficiamento de produto agropecuário).

Trata-se, na verdade, de uma reorganização financeira do devedor – um rearranjo de passivos – sem vínculo direto com a produção rural própria.

Até mesmo o art. 8º da Lei 4.829/65, ao definir que o crédito rural se restringe ao financiamento da produção própria do financiado, fecha a porta para operações destinadas

unicamente a pagamentos de terceiros ou rearranjos financeiros desvinculados da unidade de produção rural do devedor.

Art. 8º O crédito rural restringe-se ao campo específico do financiamento das atividades rurais e adotará, basicamente, as modalidades de operações indicadas nesta Lei, para suprir as necessidades financeiras do custeio e da comercialização da produção própria, como também as de capital para investimentos e industrialização de produtos agropecuários, quando efetuada por cooperativas ou pelo produtor na sua propriedade rural.

Dessa forma, a CCB contratada exclusivamente para pagar dívidas pretéritas não configura crédito rural materialmente, ainda que o banco possa tê-la rotulado como “*renegociação de dívida rural*”. A essência econômica da operação não é o fomento agrícola, mas sim o saneamento de passivos, o que a coloca fora do escopo do Sistema Nacional de Crédito Rural (SNCR) e de seu tratamento jurídico diferenciado.

Consequências do enquadramento incorreto (CCB ≠ Cédula Rural).

Do ponto de vista prático e registral, classificar erroneamente um refinanciamento como crédito rural pode gerar sérios problemas legais e econômicos.

Os oficiais de Registro de Imóveis, responsáveis por registrar garantias reais vinculadas a cédulas de crédito, têm o dever de qualificar juridicamente os títulos apresentados, verificando se a operação declarada se amolda às hipóteses legais de crédito rural.

Não basta que o documento seja intitulado “Cédula de Crédito Rural” ou que a instituição financeira alegue tratar-se de apoio ao produtor – é imprescindível constatar pelos elementos do contrato que o empréstimo se destina efetivamente a custeio, investimento, comercialização ou industrialização nos moldes definidos em lei.

Caso a análise registre um desvio de finalidade – por exemplo, ficar evidente que a CCB foi contraída para alongar ou quitar dívidas pré-existentes desvinculadas da safra atual ou da estrutura produtiva do devedor –, o registrador deve recusar qualificá-la como crédito rural.

Essa recusa tem fundamento direto no texto expresso da lei, que não contempla tais operações, e também na proteção do sistema registral contra eventuais fraudes à lei ou interpretações meramente formalistas.

Além do aspecto de legalidade estrita, o enquadramento equivocado de um financiamento comum como se fosse crédito rural acarreta distorções econômicas e prejuízos institucionais.

Em muitos estados brasileiros, atos relativos a crédito rural gozam de tratamento tributário e de emolumentos favorecido (por exemplo, isenção ou redução de taxas cartoriais e impostos) como

forma de baratear o custo do financiamento agrícola e incentivar o produtor.

Se um título que não é genuinamente rural for indevidamente qualificado como tal, haverá consequências negativas: pode ocorrer prejuízo financeiro aos cofres públicos, pela fruição indevida de benefícios fiscais/emolumentares, e concorrência desleal no mercado de crédito, ao estender vantagens reservadas à política agrícola para operações bancárias comuns.

Estima-se inclusive que erros desse tipo possam implicar perdas em arrecadação federal (IRPF), estadual (taxas de fiscalização e demais repasses, a depender do Estado-membro) e municipal (ISS), dependendo da escala das operações mal enquadradas.

Em resumo, rotular um refinanciamento de passivos como “crédito rural” não apenas contraria a lei, mas também drena recursos públicos e desvirtua o propósito das políticas de incentivo ao setor agrícola.

3. CONCLUSÃO E DIRETRIZ INSTITUCIONAL

Diante do exposto, fica claro que a caracterização de um financiamento como crédito rural depende unicamente da sua destinação objetiva aos fins previstos na legislação especial (Lei nº 4.829/65), não bastando o rótulo contratual ou a alegação de origem rural dos recursos.

Assim:

- **Quando o empréstimo se destina estritamente ao desenvolvimento da produção rural própria do mutuário**, enquadrando-se em uma das categorias de custeio, investimento, comercialização ou industrialização agropecuária definidas em lei, então o título **poderá e deverá** ser qualificado como crédito rural.
Nessa hipótese, aplicam-se o regime normativo especial do SNCR e eventuais benefícios legais (inclusive procedimentos registrares e emolumentos diferenciados previstos para cédulas rurais) destinados a fomentar a atividade agrária.
- Quando os recursos se destinam à quitação de obrigações pretéritas, ainda que originadas em operações anteriormente enquadradas como crédito rural, a nova operação não ostenta natureza jurídica rural. O enquadramento depende da finalidade atual do financiamento, que deve se subsumir, de forma autônoma e direta, a uma das hipóteses do art. 9º da Lei nº 4.829/1965. A simples reorganização financeira ou a liquidação de passivos anteriores não configura, por si, operação de custeio, investimento, comercialização ou industrialização.

Nesse caso, deve ser tratado como um **mútuo bancário comum (CCB normal)**, sujeitando-se integralmente às regras gerais dos contratos de crédito, **sem acesso ao regime privilegiado** do crédito rural para fins de interpretação legal ou de incidência de benefícios

registrais/fiscais.

Essa orientação visa preservar fielmente o comando normativo expresso na lei especial e resguardar a função institucional do Registro de Imóveis na **segurança jurídica das operações creditícias rurais**.

Ao reconhecer somente o que tem finalidade agrária como crédito rural, os registradores atuam em sintonia com a letra e o espírito da lei, prevenindo abusos e fortalecendo a confiabilidade do SNCR.

Esta Nota Técnica, de caráter institucional, busca promover a uniformização de entendimentos no âmbito registral imobiliário nacional, reforçando a previsibilidade das práticas cartorárias.

Ao seguirem a presente recomendação, os Registradores de Imóveis contribuirão para um ambiente de maior segurança jurídica e eficiência econômica, garantindo que empreendimentos regularmente financiados e em conformidade com a lei não sofram entraves desnecessários⁹.

São Paulo/SP, 03 de dezembro de 2025.

Presidente do Conselho de Administração
Ricardo Martins

Diretora de Imóveis Rurais
Vanessa Menezes Duarte

⁹ Este documento é uma fonte de consulta formulada por profissionais especialistas em Direito Registral e Imobiliário, que auxilia a tomada de decisão a respeito dos trâmites a serem adotados pelas Serventias e Associações, diante dos casos concretos apresentados, sem descuidar do princípio da autonomia que lhe são garantidos no art. 28, da Lei Federal nº 8.935/94.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MM4XG-XLMVL-CZ3D7-LE4JU

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ricardo Anderson Rios De Souza Martins (CPF 020.003.993-80)

VANESSA MENEZES DUARTE (CPF 009.587.284-10)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MM4XG-XLMVL-CZ3D7-LE4JU>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>