

Para as operações de BNDES contratadas entre 01/07/2020 e 30/06/2021, a dispensa de registro dos documentos que comprovem relação contratual do vínculo do imóvel beneficiário, estão amparadas pela Resolução CMN nº 4.894. As operações contratadas a partir de 01/07/2021, estarão amparadas pela Resolução CMN nº 4.883, mantendo o efeito de dispensa para ambas as resoluções.

Os documentos aceitos para a comprovação do vínculo do associado com o imóvel são os seguintes:

Documento	Característica	Quem assina?	¹ Onde é registrado?
Matrícula do imóvel	Beneficiário/associado como proprietário ou usufrutuário do imóvel	Registro de Imóveis	Documento emitido pelo próprio registro de imóveis
Carta de Anuência *	Autorização do proprietário do imóvel ao beneficiário/associado, para exploração rural da terra. O proprietário de fração, salvo se tiver alguma menção na matrícula do imóvel, tem poder para utilizar todo o imóvel	Proprietário e o beneficiário/associado	Registro de títulos e documentos
Contrato de Arrendamento Rural *	Contrato em que o proprietário arrenda a terra ao beneficiário/associado para exploração rural.	Proprietário e o beneficiário/associado	Registro de imóveis (preferencialmente) ou Registro de Títulos e Documento
Contrato de Parceria Rural	Contrato em que o proprietário cede o uso do imóvel ao beneficiário/associado, mediante partilha dos resultados e/ ou riscos obtidos. O contrato não pode restringir o associado ao crédito rural.	Proprietário e o beneficiário/associado.	Registro de Títulos e Documentos.
Contrato de Comodato	Contrato em que o proprietário empresta gratuitamente o imóvel ao beneficiário/associado.	Proprietário e o beneficiário/associado.	Registro de Títulos e Documentos.

Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel	Contrato em que o proprietário obriga-se a transferir a propriedade do imóvel ao beneficiário/ associado quando houver o pagamento integral do contrato, com a cláusula de irretratabilidade e posse do imóvel ao beneficiário/associado.	Proprietário e o beneficiário/associado.	Registro de Imóveis.
Contrato de Concessão de Posse	Contrato em que o proprietário empresta o imóvel ao beneficiário/ associado.	Proprietário e o beneficiário/associado.	Registro de Títulos e Documentos.
Contratos, autorizações, declarações em geral para uso do imóvel pelo beneficiário/ associado.	Documento – que pode ter diferentes nomes – em que o proprietário autoriza o uso do imóvel pelo beneficiário/associado.	Proprietário e, se for o caso, o beneficiário/ associado.	Registro de Títulos e Documentos.
Escritura pública de compra e venda, doação ou cessão de direitos hereditários	Documento hábil para mudança de proprietário do imóvel na matrícula, mediante sua apresentação.	Tableião	Documento emitido pelo próprio Tabelionato.
DAP (Declaração de Aptidão ao PRONAF)	Conforme MCR 10-2-5, a DAP pode ser aceita como comprovação do vínculo do beneficiário do crédito com a terra e a atividade para obtenção de financiamento de custeio ou investimento no âmbito do Pronaf. No Sicredi, a DAP física pode ser aceita para operações enquadradas no Pronaf, sendo que o extrato não pode ser aceito para esses fins, já que nele não consta a relação do produtor rural com o imóvel.	A DAP é emitida pelas entidades públicas e privadas credenciadas junto ao MAPA, para exercer as atividades de emissão da DAP.	Documento emitido pela entidade credenciada. Para confirmar o cadastro da instituição como emissora de DAP, a Cooperativa poderá consultar no link abaixo: http://smap4.mda.gov.br/ConsultaCED/Interfaces/FormAbertura
Contrato de Cessão de Uso – CCU	Instrumento que transfere o imóvel rural ao assentado em caráter provisório, garantindo	Incra e o beneficiário/associado	Incra

	o acesso à terra e outros benefícios, no âmbito do Incra.		
Termo de Concessão de Uso - TCU	Instrumento que transfere o imóvel rural ao assentado em caráter provisório, garantindo o acesso à terra e outros benefícios, em âmbito estadual.	Estado (através da secretaria/órgão competente) e beneficiário/associado	Estado (através da secretaria/órgão competente)
Título de Domínio - TD	Instrumento que transfere o imóvel rural ao assentado em caráter definitivo, emitido quando for verificado que foram cumpridas as cláusulas do CCU e que o assentado tem condições para cultivar a terra e pagar o título de domínio.	Incra e o beneficiário/associado	Incra
Contrato de Locação	Para imóveis urbanos, contrato em que o proprietário, mediante o recebimento de remuneração, compromete-se a fornecer, durante certo tempo, o uso e o gozo do imóvel ao beneficiário/associado. Aceito somente no âmbito do Pronaf.	Proprietário e o beneficiário/associado	Registro de Imóveis
Autorização de Ocupação de Imóvel Rural	Documento emitido pelos institutos de terras estaduais (exemplo: ITERAIMA – Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima / INTERMAT - Instituto de Terras de Mato Grosso). A data do documento deve ser atual. Caso não seja, poderá ser verificado junto ao órgão emissor se a autorização permanece válida, o que pode ser feito por meio da apresentação de uma certidão do instituto ou outra evidência que confirme a manutenção da autorização de ocupação.	Entidade Emissora e Tabelião	Registro de Títulos e Documentos.

*O Sicredi possui modelos padronizados de carta de anuência e de contrato de arrendamento, cuja utilização pode ser sugerida pelas Cooperativas aos seus

associados que queiram ter a certeza de que apresentam a documentação correta, agilizando a liberação do crédito pleiteado. Esses modelos estão disponíveis no Portal de Ajuda do Colaborador: Rede Colaborativa > Suporte ao Colaborador > pesquisar por KB0038840

* **carta de anuência.doc**

* **contrato de arrendamento rural.doc**

Recomendações Gerais:

1) Conferência de Assinaturas - Para evitar fraudes, recomenda-se que as assinaturas dos documentos sejam **reconhecidas em cartório** ou, nas assinaturas de associados, o **abono pela Cooperativa**. Ainda, esses documentos podem ser assinados de forma eletrônica pelos associados, via portal de assinaturas Sicredi, ou plataforma similar.

2) Requisitos dos instrumentos - Os instrumentos acima devem conter a **devida identificação das partes e do imóvel beneficiado**.

3) Prazo Determinado - Os prazos desses instrumentos devem ser, no mínimo, **compatíveis com o ciclo da cultura ou da atividade pecuária e, no caso de investimento, com o prazo do financiamento concedido**. Nas prorrogações ou alongamento das operações, a Cooperativa deverá observar se o prazo do instrumento é compatível com o aumento do prazo.

4) Prazo Indeterminado – Em relação aos **contratos de arrendamento firmados por prazo indeterminado, presumem-se realizados pelo prazo de 03 (três) anos**, conforme estabelecido pelo Estatuto da Terra. **Nas demais modalidades de contratos (comodato e parceria)**, não existe tal previsão, razão pela qual **não se permite a utilização desses contratos por prazo indeterminado**, pois podem ser rescindidos a qualquer momento.

5) Atualização da Matrícula - Para novos associados ou novos imóveis apresentados por quem já é associado, orientamos apresentação da matrícula atualizada ou da certidão da matrícula, com **emissão ocorrida em no máximo há 30 dias da solicitação do crédito rural**. Nos casos de **atualizações**, orientamos que as **matrículas sejam solicitadas no mínimo juntamente com a atualização cadastral, ou seja, anualmente**.

6) Quando não há um imóvel beneficiado: Há situações onde não é possível delimitar o imóvel que será beneficiado com a operação de crédito, como por exemplo, nas atividades de **pesca em alto mar ou lagos**. Nestes casos específicos a cooperativa deverá cadastrar um imóvel “fake” no MUA pois o sistema SIAC irá solicitar o vínculo de um imóvel rural no momento da solicitação de crédito.

ATENÇÃO

*No Pronaf Moradia, para comprovação da propriedade do imóvel rural beneficiado, deverá ser apresentada a matrícula atualizada (30 dias) válida na data do projeto. Caso o imóvel ainda não tenha sido transferido, a propriedade do bem poderá ser atestada por meio da apresentação da escritura pública (válida) que trate a transferência da propriedade (seja ela por compra e venda, doação, etc.), e, de forma cumulativa, a sua posse, como, por exemplo o pagamento do ITR, a existência de DAP ou do CAR, em nome daquele que consta na escritura como adquirente ou donatário do imóvel.

*No âmbito do crédito rural, a utilização de imóvel urbano é permitida para beneficiários do Pronaf. Para Pronamp e Demais Produtores é possível o financiamento em áreas urbanas, desde que apresentado o comprovante de IPTU quitado.

*O contrato de compromisso de compra e venda de imóvel rural para ser aceito como comprovante da relação do produtor com o imóvel beneficiado, precisa ser averbado na matrícula do imóvel, no Registro de Imóveis, tendo em vista que o §único do art. 463 do Código Civil, exige o registro deste contrato para obrigar o vendedor a cumprir a promessa realizada. Lembramos que este contrato não pode contar cláusula de arrependimento e deve dar a posse ao tomador do crédito.

12.3 Certidão de regularidade fiscal do imóvel rural



A concessão de crédito rural, exceto no Pronaf (Instrução Normativa SRF nº 256), está condicionada à **comprovação do recolhimento do Imposto Territorial Rural (ITR)** relativo aos imóveis rurais beneficiados correspondentes aos últimos 5 (cinco) exercícios. A Certidão pode ser emitida através do link: <http://www.receita.fazenda.gov.br/APLICACOES/ATSP0/CERTIDAOITR/Certidao/Emissao>

ATENÇÃO

- Os imóveis rurais que tenham áreas exploradas por arrendamento, comodato ou parceria também pagam ITR.
- Os associados com imóveis isentos do pagamento do ITR também devem apresentar a certidão.
- Imóveis de posse da União estão dispensados do pagamento de ITR.
- Caso os produtores rurais Pronamp e Demais estejam beneficiando imóvel de assentamento, conforme as condições do artigo 3º da Lei 9.393, eles estão dispensados de apresentar o ITR.
- A apresentação do ITR é dispensada em operações contratadas com Recursos Livres e com Recursos Próprios da Cooperativa.

A Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural é obtida na página da Receita Federal na Internet, no endereço www.receita.fazenda.gov.br. Ela é **válida por 180 dias**, contados da data de sua emissão e deve estar válida na data de contratação da operação.

Pode ser aceita a Certidão Positiva de Débitos de Imóvel Rural, com Efeitos de Negativa.

Por que utilizar a Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural para comprovar o recolhimento de ITR?

A forma de comprovação do recolhimento do ITR através da apresentação de certidão foi escolhida por ser operacionalmente mais segura e rápida. No entanto, caso o associado por alguma razão não tenha obtido a certidão com data anterior ou igual a data da contratação da operação e caso a área beneficiada com o crédito seja inferior a 200 (duzentos) hectares, a comprovação pode ser substituída por declaração firmada pelo próprio interessado ou procurador, informando sob as penas da lei, inexistir débito relativo ao imóvel, referente aos últimos 5 (cinco) exercícios.

Esta declaração deve conter a identificação da cooperativa, o número do imóvel na Receita Federal (NIRF), o nome e CPF/CNPJ do mutuário e o código de inscrição no cadastro de imóveis rurais do INCRA.

Um modelo de declaração está disponível no Portal de Ajuda do Colaborador: Rede Colaborativa > Suporte ao Colaborador > pesquisar por **KB0038981**, e em anexo "Declaração de Quitação do ITR.doc".

Caso a Cooperativa utilize esta opção, deverá encaminhar a declaração à unidade da Secretaria da Receita Federal local, para fins de veracidade das informações, mantendo cópia no dossiê da operação.

12.4 Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributáveis Federais e à Dívida Ativa da União (CND)



No caso de associado **pessoa jurídica** ou **pessoa física equiparada à empresa**, este deverá apresentar a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND), ou a Certidão Positiva Com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, que deve estar válida na data da contratação dos recursos.



Sua apresentação é necessária quando a operação de crédito utilizar recursos com fonte de **MCR 6.2** e **Poupança equalizada**

- PJ
- **PF equiparada à PJ (para fins de crédito rural):** Produtor rural que industrializar seus produtos ou vendê-los diretamente ao consumidor, no varejo, ou a adquirente domiciliado no exterior

Operações contratadas com fonte de **MCR 6.2** e **poupança equalizada**

Para concessão de crédito rural, considera-se PF equiparado à PJ o produtor rural que industrializar seus produtos ou vendê-los diretamente ao consumidor, no varejo, ou a adquirente domiciliado no exterior (exportação).

Pela legislação previdenciária, o produtor rural pessoa física, que emprega terceiros para a sua atividade, se equipara ao produtor rural pessoa jurídica. Assim, ao se declarar empregador, precisamos exigir as mesmas certidões de uma pessoa jurídica. Porém, essa exigência só é devida nos casos em que a concessão do crédito for dada com recursos da poupança equalizada, nos termos do art. 10 da Lei nº 8870, de 1995. Lembrando que esta condição não sobrepõe as exigências da área de garantias (que você pode verificar no manual de garantias, da área de Concessão de Crédito).

A partir de 03/11/14, a Certidão Negativa de Débito da Previdência Social – INSS foi unificada com os demais tributos federais. É uma única certidão para tributos federais, incluídos nestes os previdenciários e a Dívida Ativa da União, e passou a ter a denominação Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND).

Seguem os endereços eletrônicos para emissão da CND:

PF: <http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATSP0/Certidao/CndConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?Tipo=2>

PJ: <http://www.receita.fazenda.gov.br/aplicacoes/ATSP0/certidao/CndconjuntaInter/InformaNICertidao.asp?Tipo=1>

Quando o associado não conseguir emitir esta certidão, seguem as orientações:

1) Quando não for possível a emissão da certidão conjunta (CND) e o associado afirmar não ter débitos previdenciários, a Cooperativa poderá efetuar a consulta de quais tributos possuem pendência conforme orientações que constam no Anexo VII.

2) Uma vez feita a consulta, conforme orientações anexas, e verificado que os débitos não são previdenciários, a cooperativa deverá guardar estas informações no dossiê e dar andamento à contratação.

3) Em se tratando de débitos previdenciários, não será possível contratar a operação até que os mesmos estejam regularizados.

4) Em função da alteração do nome da certidão, a cláusula "CONTRIBUIÇÃO A PREVIDÊNCIA SOCIAL", constante nos instrumentos de crédito rural, foi ajustada.

OBSERVAÇÕES: essas orientações não se aplicam às operações de BNDES e FCO, pois para estas é necessária a apresentação da Certidão Negativa para todos os tributos.

Para operações de BNDES e Fundos, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND) deve estar válida na contratação e nas liberações do crédito.

Base legal – referente ao documento comprobatório da CND:

[Decreto nº 8.302](#), de 04/09/2014

[Portaria nº 358](#), de 05/09/2014, do Ministro da Fazenda

[Portaria Conjunta nº 1.751](#), de 02/10/2014, da Receita Federativa do Brasil (RFB) e da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Base legal – referente a obrigatoriedade da CND para obtenção de crédito rural:

[Instrução Normativa RFB nº 971](#), de 13/11/2009

[Lei nº 8.870, art. 10](#), de 15/04/1994

[Decreto nº 3.048](#), de 06/05/1999

No caso de associado pessoa física **não** equiparada à jurídica, não há necessidade de apresentar CND, pois no instrumento de crédito consta declaração a respeito.

#dica

Lembrando que, para fins de crédito rural, o **produtor rural que industrializar seus produtos ou vendê-los diretamente ao consumidor, no varejo, ou a adquirente domiciliado no exterior (exportação), está equiparado à PJ. Em outras condições, não considera-se equiparado à PJ.**

12.4.1 Certificado de Regularidade do FGTS (CRF)

Comprovante que a PJ ou PF equiparada à PJ está regular com as transações de cadastro relativos ao fundo de garantia do tempo de serviço. Certificado pode ser emitido de forma online pela Caixa Econômica Federal. Sua apresentação é necessária quando a operação de crédito utilizar recursos com fonte:

- PJ



Operações contratadas com fonte de **poupança equalizada** e **Funcafé**.

12.5 Comprovações financeiras

Disponibilizamos no Portal de Ajuda do Colaborador a **Cartilha de Fiscalização** através do **KB0054926** onde constam todas as informações necessárias quanto a Comprovação financeira das operações de crédito rural, assim como dos documentos comprobatórios de aplicação de recursos.

Para evitar que o beneficiário utilize as **notas fiscais eletrônicas** (NF-e) em mais de uma instituição financeira, realizando novos financiamentos de itens financiados anteriormente, devido a possibilidade de reimpressões de


#dica

notas fiscais através da chave de acesso informada na mesma, recomendamos que as Cooperativas aceitem apenas notas fiscais eletrônicas (NF-e), que apresentem os dizeres: “Financiado pelo Sicredi” no campo “informações complementares” da mesma.

Ainda, as Cooperativas deverão orientar os associados beneficiários, à no momento da contratação das operações, informar os fornecedores para incluírem esta informação na emissão da NF-e.

12.6 Apresentação de documentos

Os documentos devem ser apresentados em **cópias simples acompanhadas pelos originais ou cópias autenticadas em cartório**, para abono da Cooperativa, e devem ser arquivados no dossiê da operação.

No caso de imóvel de terceiros, recomenda-se que, além do documento que comprova a relação contratual do associado com o imóvel, sejam apresentados também documentos que comprovem ou evidenciem a propriedade do imóvel a ser explorado, como matrícula, ITR ou CCIR. 

Em todo final de ano, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA disponibiliza a emissão do CCIR referente ao ano (ex.: em Dezembro de 2018 disponibilizou a emissão do CCIR de 2018). O CCIR é exigido nas operações em que o imóvel rural é dado como garantia real da operação.

Como emitir o novo CCIR via web:

Para realizar a emissão do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR, o beneficiário deve entrar no link <https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao;jsessionid=u92qi6SLqflOnvklRpk1XTVW.ccir1?windowId=5be> onde devem ser preenchidos os campos solicitados e realizado a impressão do novo CCIR.

12.7 Exceções relativas a beneficiários do Pronaf



1. Conforme MCR, a DAP física pode ser aceita como comprovação do vínculo do beneficiário do crédito com a terra e a atividade para obtenção de financiamento de custeio ou investimento.
2. Por outro lado, para novos beneficiários de crédito rural da Cooperativa, é recomendável que a Cooperativa exija os instrumentos de comprovação de vínculo com o imóvel, descritos acima.

Nestes casos:

- A DAP em papel (física), ou seja, a DAP entregue pelo agente emissor ao beneficiário do Pronaf, deve compor o dossiê da operação. O extrato da DAP não pode ser aceito para esse fim, já que nele não consta a relação do produtor rural com o imóvel beneficiado;
- A cooperativa deve verificar se o nº constante na DAP papel bate com o nº fornecido pelo MDA e informado ao SICOR;
- A Cooperativa deve validar se as informações constantes na DAP são consistentes com as informações cadastrais. Caso não sejam, deverá esclarecer qual é a informação correta, da DAP ou do cadastro. Se for a DAP, deve proceder a atualização do cadastro, se for o cadastro, deve solicitar ao produtor que se dirija até a entidade emissora da DAP para proceder a atualização das informações;
- Na emissão da DAP deve ser observado se a atividade desenvolvida é rural, não importando se a localização se dá em ambiente geográfico estritamente rural ou urbano.