

➤ Adjudicação por Morte

1)-Formal de partilha (original ou cópia autenticada pelo Cartório Judicial – Fórum);

2)-Sentença de homologação com trânsito em julgado; (cópia autenticada pelo Cartório Judicial)

3)-Caso os adquirentes não estejam qualificados no título com nome completo, RG e CPF, favor apresentar cópia autenticada (RG, CPF, certidão de casamento, cópia autenticada do registro do pacto antenupcial e da escritura pública do pacto antenupcial, declaração de profissão e endereço completo;

4)- Se houve cessão de direitos de meação ou de direitos hereditários:

4.1)-Apresentar cópia autenticada pelo Cartório Judicial do Termo de Cessão ou Escritura Pública de Cessão;

a)-Se onerosa, apresentar guia recolhida do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis);

b)-Se gratuita, apresentar a guia do ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação);

c) CND(*) federal em nome do cedente (pode ser obtida no site www.receita.fazenda.gov.br ou sede da Receita Federal),

5)-Apresentar cópia autenticada da certidão de óbito, caso não esteja inclusa no Formal de Partilha apresentado;

6)- ITCMD causa mortis;

7)-CND estadual (pode ser obtida na Exatoria Estadual) e municipal (pode ser obtida na Prefeitura Municipal) em nome do de *cujus*, caso não esteja inclusa no Formal de Partilha apresentado;

8)-FUNREJUS: Não incide (art. 3º, VII-“b” –“8”, da Lei nº 12.216/98);

9)-Em se tratando de imóvel da União (terrenos de marinha): Certidão de Autorização para Transferência (CAT/SPU) e Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do Imóvel (CND/SPU), emitidas pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU);

10)-Se imóvel rural apresentar: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR/INCRA) em vigor quitado, bem como a comprovação de pagamento do ITR referente aos últimos 05 (cinco) exercícios (DARFs quitados e respectivas declarações de entrega), podendo ser substituída pela Certidão Negativa de débitos de imóvel rural expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB) e o Cadastro Ambiental Rural - CAR. Caso não conste o número do CCIR/INCRA e/ou do NIRF/ITR e/ou do CAR na matrícula, apresentar o pertinente requerimento de averbação.

10.1)-Verificar se está enquadrado na obrigatoriedade do georreferenciamento - (Decreto nº 9.311/2018) - será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural:

- Vigente para imóveis igual ou superior a 100 hectares (1.000.000,00m²)
- 20/11/2023 para os imóveis com área de 25 a menos de 100 hectares; e
- 20/11/2025 para os imóveis com área inferior a 25 hectares.

10.2)- Sendo aquisição de Imóvel rural por estrangeiro: Imóvel rural com área superior a 3 módulos fiscais (1 módulo fiscal = 12ha), ou seja, área igual ou superior a 360.000,00 m² adquirida por estrangeiro deverá ter anuência do Incra (Lei nº 5.709/71; Instrução Normativa/Incra nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74).

11)-Se imóvel urbano apresentar certidão de cadastro imobiliário, expedida pela Prefeitura Municipal. Caso a matrícula do imóvel ainda conste como rural, deve ser averbada a transformação de imóvel rural em urbano, comprovada mediante certidão de inscrição imobiliária. Dispensa-se a quitação do ITR caso seja comprovada que deixou de ser rural há mais de 5 anos (a data pode ser provada por certidão municipal).

12)-Se imóvel urbano apresentar certidão de cadastro imobiliário, expedida pela Prefeitura Municipal. Caso a matrícula do imóvel ainda conste como rural, deve ser averbada a transformação de imóvel rural em urbano, comprovada mediante certidão de inscrição imobiliária. Dispensa-se a quitação do ITR caso seja comprovada que deixou de ser rural há mais de 5 anos (a data pode ser provada por certidão municipal).

13)-O imóvel deve estar descrito no processo exatamente como consta na matrícula (existência de construção, área construída), caso esteja descrito sem a construção mencionada no título, deverá ser apresentada a documentação referente à averbação da construção para averbá-la previamente ao registro da arrematação ou requerer a cindibilidade do título, para para que se faça o registro do negócio jurídico, sem prejuízo da averbação da necessidade de regularização da situação como condição para atos registrares posteriores.

14)-Se a matrícula se referir a área remanescente sem definição geodésica, o que afronta à regra da especialidade objetiva e ao princípio da disponibilidade qualitativa, é necessário que se promova a prévia apuração da área remanescente pelo procedimento de retificação do art. 213 da Lei nº 6.015/73 (§ 7º, art. 213, da Lei nº 6.015/73). De igual modo, matrícula com a descrição geodésica precária, deve ser previamente regularizada nos termos do inciso I e/ou II, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, conforme o caso.

15)-Constando descrição na matrícula que o imóvel encontra-se seccionado por via pública, evidenciando tratar-se de matrícula irregular, primeiro, por contrariar o princípio da especialidade objetiva (descrição precária), segundo, por afrontar o princípio da unitariedade matricial (existência de mais de um imóvel na matrícula), e terceiro, por englobar área pública representada pela via pública que a secciona, é necessário proceder a prévia regularização pelo procedimento de retificação (inciso II, do art. 213, da Lei nº 6.015/73) ou

parcelamento de solo (Lei nº 6.766/79), conforme for o caso concreto, fato **que impede a análise** até se ultimar a regularização.

Observação:

(*) Até 02/11/2014, a prova de regularidade fiscal era feita por meio da Certidão específica, relativa às contribuições previdenciárias emitida pela Receita Federal (RFB), conhecida como CND do INSS, e da Certidão conjunta PGFN/RFB, relativa aos demais tributos da RFB e inscrições em DAU da PGFN, porém, a partir de 03/11/2014, passou a vigorar a certidão expedida conjuntamente pela RFB e pela PGFN, que engloba todos os créditos tributário federais e a Dívida Ativa da União, incluindo-se as contribuições sociais do art. 11, parágrafo único alíneas “a”, “b” e “c”, da Lei nº 8.212/1991, às contribuições instituídas a título de substituição e às devidas, por lei, a terceiros.

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.