

➤ Arrematação Judicial (Carta de Arrematação)

1)-Carta de Arrematação (original ou cópia autenticada pelo Cartório Judicial – Fórum);

2)-Auto de arrematação com descrição completa do imóvel, número de matrícula e valor do lance de arrematação (original ou cópia autenticada pelo Cartório Judicial – Fórum);

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)-Guia do ITBI recolhida;

5)-Guia do FUNREJUS (0,2%) recolhida:

6)-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);

7)-Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, apresentar da cópia autenticada do CPF, RG, declaração de profissão e endereço, certidão de casamento, cópia autenticada do registro do pacto antenupcial e da escritura pública do pacto antenupcial;

8)-Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda), favor apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor acompanhado de documentação hábil que comprove poderes para o cancelamento do ônus e/ou ordem judicial expressa autorizando a baixa dos gravames, conforme o caso (4);

9)- 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.

10)-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.

11)-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.

12)-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.

Dispensa-se a prova de quitação do ITR (art 511-§2º e 3º do CN/PR):

§ 2º - O registrador não exigirá a comprovação do pagamento do ITR ou a CND no registro da carta de arrematação ou de adjudicação:

I - se delas constar que, antes da designação da praça, o juiz comunicou a realização da hasta pública às Fazendas Públicas do Estado e do Município, à Receita Federal e ao INSS; e

II - se os títulos tiverem sido expedidos pela Justiça do Trabalho.

12.1)-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.

12.2)- 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).

13)-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).

Observações:

(1)- Todos os documentos advindos do processo deverão estar autenticados pela própria Vara na qual se deu a tramitação.

(2)- A base de cálculo dos emolumentos e do FUNREJUS incide sobre o preço pago em hasta pública;

(3)- O registro da carta de arrematação pode ser realizado sem o prévio cancelamento dos ônus (hipoteca, de penhora, de averbação de indisponibilidade, etc.), porém, o arrematante deve declarar-se ciente de que tais ônus continuam ativos (DESCREVER ÔNUS – R/Av.**), conforme dispõe o artigo 252 da Lei nº 6.015/73 e que para respectiva baixa, faz-se necessário autorização judicial/extrajudicial expressa.

(4)- O IPTU (imóvel urbano) e/ou ITR (imóvel rural) no caso de arrematação em hasta pública, sub-roga-se sobre o respectivo preço (fato que dispensa a apresentação da Negativa Fiscal), art. 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

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.