

ADJUDICAÇÃO – ARREMATAÇÃO EXTRAJUDICIAL – DL 70/66

Documentos Necessários:

- Carta de Adjudicação/Arrematação, mencionando o valor do lance de Adjudicação/Arrematação em via original ou cópia autenticada pelo tabelionato de notas.
- Carta de Adjudicação/Arrematação assinada pelo arrematante, pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário, e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas.
- Reconhecimento de firma por autenticidade (arrematante, leiloeiro, credor, agente fiduciário).
- Cópia autenticada pelo tabelionato de notas da autorização atestando a regularidade das atividades da instituição que funciona como agente fiduciário pelo Bacen.
- Solicitação de Execução de Dívida (SED) ao agente fiduciário/Caixa, mencionando que foi instruída com a indicação discriminada do valor das prestações e encargos não pagos.
- Demonstrativo do saldo devedor discriminando as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais e legais.
- Cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFH.
- Notificação de todos devedores, por intermédio de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, concedendo-lhe(s) o prazo de vinte dias para a purgação da mora.
- Edital de notificação dos devedores que não foram notificados pessoalmente, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local.
- Via original ou cópia autenticada pelo tabelionato de notas das publicações dos editais dos leilões (1º e 2º).
- Informação na carta de adjudicação/arrematação de que o(s) devedor(es) não compareceu(ram) aos Leilões, ou, em caso positivo, que assinou(ram) ou deixou(ram) de assinar a carta de adjudicação/arrematação.
- Comprovação da intimação do leilão do cônjuge do executado, caso não seja executado.
- Se na matrícula incidir algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, hipoteca de SFH, hipoteca do banco da terra, cláusula de impenhorabilidade), deve ser apresentado requerimento firmado pelo credor autorizando expressamente o cancelamento, com firma reconhecida por autenticidade. Caso não sejam cancelados os ônus existentes continuarão ativos.
- Se na matrícula incidir algum ônus impeditivo de alienação (**averbação de indisponibilidade ou penhora da União Federal, autarquias federais (ex. INSS) ou fundações públicas federais (ex. FUNAI)**). Havendo, a arrematação somente poderá ser registrada quando: a) houver prévio cancelamento desses ônus por ordem judicial; b) a arrematação for do mesmo processo que originou o ônus; ou c) a carta de arrematação mencionar que o título tem prevalência sobre o ônus (nesse caso, o ônus permanecerá ativo).
- O cancelamento da indisponibilidade, deverá ser feito pelo Juízo que determinou o gravame.
- Se na matrícula incidir algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), deve ser apresentado requerimento firmado pelo credor autorizando expressamente o cancelamento, com firma reconhecida por autenticidade. Caso não sejam cancelados os ônus existentes continuarão ativos.

