

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
ADJUDICAÇÃO – COMPULSÓRIA JUDICIAL

DOCUMENTOS

Foi apresentado mandado judicial/ofício/carta de adjudicação?

Os documentos foram apresentados em cópia autenticada pelo poder judiciário ou tabelionato?

Quando as peças não estiverem autenticadas pelo chefe de cartório, ou servidor designado, deverá ser fornecida chave de acesso aos autos para que o oficial confira a sua validade e autenticidade – art. 844, § 3º, CNCGFE/SC.

Os adquirentes estão qualificados no título com nome completo e CPF?

Caso falte qualificação, apresentar CPF, certidão de casamento, endereço, profissão, etc.

Os adquirentes são estrangeiros?

Necessidade do Registro Nacional Migratório - RNM (antigo Registro Nacional do Estrangeiro - RNE) nos atos envolvendo aquisição de imóvel por estrangeiro - art. 62, § 2º do Decreto 9.199/2017 c/c o art. 19 da Lei 13.445/2017 e art. 10 da Lei 5.709/1971.

Analizando a matrícula, incide sobre o imóvel algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, acautelatórias)?

Existe autorização judicial para cancelamento prévio desses ônus?

Os gravames judiciais, quando originários do mesmo processo que resultou na adjudicação, serão cancelados, independentemente de ordem judicial específica - art. 840, CNCGFE/SC.

Para os demais gravames (hipoteca comum, penhora, acautelatórias), apresentar declaração de existência desses ônus ou termo de cancelamento emitido diretamente pela autoridade que determinou o gravame ou à que expediu a carta de adjudicação, porém, caso não sejam cancelados, os ônus existentes permanecerão ATIVOS - art. 840. § 3º, CNCGFE/SC.

Analizando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo de alienação como: *hipoteca cedular, hipoteca de SFH, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de impenhorabilidade*?

Esses ônus DEVEM ser cancelados previamente ao registro da adjudicação.

Analizando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo de alienação como: *averbação de indisponibilidade ou penhora da União Federal, autarquias federais (ex. INSS) ou fundações públicas federais (ex. FUNAI)*?

Esses ônus DEVEM ser cancelados previamente ao registro da adjudicação. Será exigido que a parte interessada providencie o prévio cancelamento, devendo ser emitido pelo juízo que expediu a ordem averbada- art. 840, § 2º, CNCGFE/SC.

Sendo caso de terreno de marinha, foi apresentada a CAT (autorização do SPU com recolhimento de laudêmio)?

É suficiente a prova do recolhimento do laudêmio devido em função do registro de títulos judiciais, quando na decisão constar de forma expressa que houve o recolhimento do(s) tributo(s) incidente(s) - art. 812, II, CNCGFE/SC.

Sendo imóvel rural, apresentar:

CCIR

CND de ITR

CAR

Certificação do INCRA:

Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9o, somente após transcorridos os seguintes prazos:

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior – 50.000.000,00 m² ou MAIS – A PARTIR

DE 20/02/2004

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares – Entre 10.000.000,00 m² a MENOS de 50.000.000,00 m² – A PARTIR DE 20/11/2004

III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – Entre 5.000.000,00 m² a MENOS DE 10.000.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2008

IV – dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares – Entre 2.500.000,00 m² A MENOS de 5.000.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2013

V - quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares – Entre 1.000.000,00 m² A MENOS DE 2.500.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2018

VI - vinte anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares Entre 250.000,00 m² A MENOS DE 1.000.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2023

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares – Área INFERIOR A 250.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2025.

Imóvel Rural adquirido por estrangeiro?

Necessária autorização do INCRA quando aquisição por estrangeiro (PJ) de imóvel rural independentemente da área do imóvel - art. 822, § 2º, CNGFE/SC, Lei 5.709/71, IN/INCRA nº 76/2013 e Decreto nº 74.965/74.

No caso de imóvel rural adquirido por PJ, foi analisada a nacionalidade dos sócios?

Apresentar os documentos de alteração contratual da empresa, a fim de verificar a nacionalidade dos sócios.

Foi apresentada a guia de ITBI recolhida?
