

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL ARREMATÇÃO JUDICIAL

DOCUMENTOS

Foi apresentada a carta de arrematação ou mandado judicial, acompanhada de decisão com trânsito em julgado (trânsito em julgado não é obrigatório)?

Atenção: O título hábil a transferir a propriedade é a Carta de Arrematação e não o Auto de Arrematação. Podemos recepcionar mandado determinando o registro da arrematação, independentemente da expedição da Carta. Nesse caso, é importante entendermos se a decisão abrange apenas o registro da hipoteca judiciária ou engloba o registro da arrematação e o registro da hipoteca judiciária. Há decisões no sentido de determinar apenas o registro da hipoteca judiciária, deixando a expedição da Carta de Arrematação para o momento que se verificar a quitação integral do parcelamento deferido por ocasião da arrematação. E há decisões no sentido de que, com a arrematação mediante pagamento parcelado, devemos praticar dois registros: o da arrematação e o da hipoteca judiciária.

Foi apresentado auto de arrematação, com descrição completa do imóvel e valor do lance de adjudicação?

Não basta a apresentação do auto de arrematação. Tal documento deve ser apresentado concomitantemente com a carta de arrematação ou mandado. Art. 840, § 1º do CNGCFE/SC.

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, CNGCFE/SC.

Foi mencionada na carta de arrematação ou mandado judicial a existência da **hipoteca judicial**?

A hipoteca judicial não pode ser presumida somente pelo fato de a arrematação mencionar pagamento parcelado. Deve estar expressa.

PARTES

Os proprietários são os executados no processo judicial?

Desnecessidade de conferir intimações. Não será necessário identificar se todas as partes foram intimadas - art. 855 do CNGCFE/SC.

Os proprietários estão qualificados no título com nome completo, RG, CPF?

Dispensa de qualificação dos proprietários tabulares/réus – art. 810 do CNGCFE/SC.

Dispensa da CND do INSS: Para o registro de títulos judiciais o oficial de registro não fará qualquer exigência relativa à quitação de débitos com a Fazenda Pública (CNDs) - art. 843, CNGCFE/SC e Ordem de Serviço do INSS nº 207/1999.

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

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

É dispensável a qualificação completa do cônjuge de parte casada pelo regime da separação absoluta (total/convencional) de bens, bastando a indicação de seu nome – art. 706, §1º, CNGCFE/SC.

Os adquirentes casados pelo regime da separação obrigatória de bens deverão ter averbado após o registro da compra e venda o regime.

Imóvel está sendo adquirido por estrangeiro?

Necessidade do RNM (Registro Nacional Migratório - antigo RNE - Registro Nacional do Estrangeiro) nos atos

envolvendo aquisição de imóvel por estrangeiro. Base legal: 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.

IMÓVEL

Análise dos ônus da matrícula para registro da arrematação:

Base Legal: Art. 840 e parágrafos do CN. Os gravames judiciais, as indisponibilidades e as averbações premonitórias, constantes da matrícula do imóvel objeto da arrematação ou adjudicação judiciais, quando originários do mesmo processo que resultou na arrematação ou adjudicação, serão cancelados, independentemente de ordem judicial específica.

Base Legal: Provimento 39/2014 - CNJ: Art. 16.

1) Nos casos de averbação premonitória, hipoteca comum, penhora comum (de particulares ou fazenda estadual/municipal), usufruto, etc: Art. 840, §3º do CNCGE/SC

Emitiremos nota de exigência informando a existência desses ônus e, caso seja de interesse o seu cancelamento, solicitaremos ordem de cancelamento dos ônus, que poderá ser tanto do juízo da arrematação quanto do juízo de origem do ônus ou a declaração de ciência da existência pelo adquirente.

Caso não sejam apresentados documentos para o cancelamento, os ônus permanecerão ativos na matrícula (exceto os ônus de mesmo número de processo da arrematação, que deverão ser cancelados com base na carta de arrematação, conforme art. 840 do CNCGE/SC).

2) Nos casos de hipoteca cedular ou do SFH, cláusula de impenhorabilidade, etc:

Emitiremos nota de exigência informando a existência desses ônus e, caso seja de interesse o seu cancelamento, solicitaremos ordem de cancelamento dos ônus, que poderá ser tanto do juízo da arrematação quanto do juízo de origem do ônus ou a declaração de ciência da existência pelo adquirente.

Caso não sejam apresentados documentos para o cancelamento, os ônus permanecerão ativos na matrícula.

Obs: Entende-se que esses ônus apenas são impeditivos em casos de alienação voluntária (ex: compra e venda).

3) Nos casos de indisponibilidade de bens:

Havendo indisponibilidade no imóvel, a arrematação somente poderá ser registrada quando:

a) Houver prévio cancelamento desses ônus por ordem judicial do juízo que determinou a indisponibilidade (art. 840, par. 2º e art. 16 do Provimento 39/2014 - CNJ); OU,

b) A arrematação for do mesmo processo que originou o ônus – realizaremos o cancelamento; ou,

c) Indicação do juízo da execução de que a alienação judicial tem prevalência em relação à restrição, conforme art. 16 do Provimento 39/2014 - CNJ e art. art. 840, par. 2º, do Código de Normas da CGFE-SC (nesse caso, manter o protocolo ativo).

4) Nos casos de inalienabilidade e de penhora da União Federal, autarquias federais ou fundações públicas federais:

a) Aceitaremos a ordem genérica e expressa para cancelamento de todos os ônus pelo juízo que determinou a arrematação; ou

b) Solicitaremos em nota de exigência ordem de cancelamento, que poderá ser tanto do juízo da arrematação quanto do juízo de origem do ônus.

Ordem expressa de cancelamento de TODOS os ônus: Nos casos de ordem expressa de cancelamento de todos os ônus constantes na matrícula (na Carta de Arrematação ou do juízo da execução), poderemos cancelá-los, com exceção da averbação de indisponibilidade. Poderemos cancelar, inclusive, as penhoras de executivos fiscais da União e autarquias.

Em processo de falência: Nos casos de arrematação pelo juízo de falência, havendo ordem expressa na Carta de

Arrematação, poderemos cancelar todos os ônus, inclusive indisponibilidade e penhora de executivo fiscal (União, INSS, etc...). Caso não haja ordem expressa, solicitaremos.

O imóvel está descrito no processo exatamente como consta na matrícula?

A critério do oficial, poderá ser praticado o ato ainda que no título haja erros materiais na descrição do imóvel em relação à matrícula, desde que não alterem a sua especialização ou causem dúvidas sobre o objeto do negócio jurídico - art. 781, CNCGE/SC.

SE IMÓVEL RURAL: é suficiente a indicação da denominação, localização, área e número de matrícula, sendo dispensada sua descrição perimetral (art. 805 do CNCGE).

O imóvel transferido é urbano?

Verificar se consta averbado a inscrição imobiliária.

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, CNCGE/SC.

Imóvel Rural:

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:

Obrigatório – Área de 250.000,00 m² ou superior.

Área inferior a 250.000,00 m² - a partir de 20/11/2025

Dispensa da apresentação das certidões de regularidade fiscal, inclusive quanto ao **ITR, CCIR e CAR** para os imóveis rurais - Art. 840, §4º do CNCGE/SC.

Aquisição por estrangeiro?

Necessidade do RNM (Registro Nacional Migratório - antigo RNE - Registro Nacional do Estrangeiro) nos atos envolvendo aquisição de imóvel por estrangeiro.

Base legal: 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. Conforme orientação da Circular 58/2023, caso o estrangeiro more fora do país, não há necessidade do RNM.

Na nossa região o módulo fiscal é de 12 hectares o que equivale a 360.000,00 m², portanto, qualquer imóvel rural com área superior a 360.000,00 m² adquirida por estrangeiro deverá ter anuência do Incra. Legislação: Lei 5.709/71; Instrução Normativa/Incra nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74.

Se o ADQUIRENTE for PESSOA JURÍDICA, observar: Deverá constar os nomes e nacionalidade de todos os sócios, para fins de verificação do controle de aquisição de imóveis por estrangeiro (art. 822 do CNCGE), caso contrário, apresentar os documentos de alteração contratual da empresa, a fim de verificar a nacionalidade dos sócios.

A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, na hipótese do artigo 1º § 1º, do Decreto nº 74.965/74, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários.

A aquisição dependerá da aprovação do INCRA, bem como da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente. São competentes para apreciar os projetos:

a) o INCRA, para os de colonização;

b) a SUDAM e a SUDENE, para os agrícolas e pecuários situados nas respectivas áreas;

c) O Ministério da Indústria e do Comércio, para os industriais e turísticos, por intermédio do Conselho do Desenvolvimento Industrial e da Empresa Brasileira de Turismo, respectivamente. Art. 822, § 2º, CNCGE/SC, Lei 5.709/71, IN/INCRA nº 76/2013 e Decreto nº 74.965/74.

Analisando a matrícula do imóvel, houve registro de consolidação de propriedade em nome do fiduciário? Art. 890 do CNCGFE/SC.

Caso tenha, este deverá promover a realização de leilão público para venda do imóvel, nos 30 (trinta) dias subsequentes, contados da data da consolidação da propriedade, não cabendo ao oficial de registro o controle desse prazo, dos valores dos leilões e dos demais aspectos formais dos mesmos.

§ 1º Havendo lance vencedor, a transmissão do imóvel ao arrematante será feita por meio de escritura pública de compra e venda ou instrumento particular com força de escritura pública e seu respectivo registro no Ofício de Registro de Imóveis competente, figurando no título como vendedor o antigo credor fiduciário e como comprador o arrematante.

§ 2º A carta de arrematação não é instrumento hábil para a transmissão prevista no parágrafo anterior.

TRIBUTOS

Foi apresentada a guia de ITBI devidamente recolhida?

Caso o ITBI conste como parcelado, apresentar certidão de quitação do imposto, conforme § 7º do art. 8º da LC Municipal nº 326/2010. Sem a quitação total não é possível o registro.

É suficiente a prova do recolhimento do imposto de transmissão 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) ou que o registro independe do pagamento de imposto - art. 812, II e 843, parágrafo único, CNCGFE/SC.