



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

11. ARREMATAÇÃO JUDICIAL

Lei dos Registros Públicos, art. 167, I, 26; e Código de Processo Civil, art. 901.

1) Título Judicial - Mandado Judicial ou Carta de Arrematação - com o número e a natureza do processo, identificação do juízo, o nome do juiz e o nome das partes (art. 682, C/NCJ/SC) e com a qualificação completa do(s) adquirente(s) (na forma dos arts. art. 176, § 1º, II, 4, e III, 2, da Lei 6.015/73; arts. 461, II e §1º, 476, e 688 do C/NCJ/SC) e descrição correta do imóvel (arts. 221, IV, 222 e 225 da LRP; e art. 901, § 2.º, do CPC), com número da matrícula, assinado pelo juiz, no original ou em cópia autenticada pela unidade jurisdicional onde tramitou o processo, cfe. art. 278, § 3.º do C/NCJ. (dispensada a autenticação se a documentação for remetida pela unidade jurisdicional pelo malote digital, conferindo segurança da origem do documento).

- Caso falte algum elemento de qualificação do(s) adquirente (s) poderá ser sanado com a apresentação de documentos apartados (cópias autenticadas), na forma do art. 702 do Código de Normas. (ver item 10).

- Junto ao título devem ser apresentadas Certidão atualizada de ônus e de ações do Registro de Imóveis de Bal. Piçarras ou São Francisco do Sul, caso o imóvel ainda esteja matriculado em uma dessas serventias (arts. 197 e 229 da LRP). Na hipótese de imunidade ou isenção de emolumentos, se a determinação judicial apontar na serventia encaminhada diretamente pela autoridade judicial (e não trazida pela parte), desacompanhada das devidas certidões, caberá ao oficial competente requerer tais documentos (art. 667, § 2.º do C/NCJ/SC).

2) Auto de arrematação com descrição completa do imóvel e valor do lance de arrematação, que integra a Carta de Arrematação conforme art. 901, § 2.º, do CPC;

- Em sendo mais de um imóvel arrematado, deverá constar do título os valores individualizados dos imóveis. Caso não conste, deverá ser apresentada uma declaração apartada, com firma reconhecida, declarando o valor real de cada imóvel individualizadamente.

PARA ARREMATAÇÃO O VALOR DO REGISTRO É O DA PROPRIA ARREMATAÇÃO. NÃO É EXIGIDA DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (CIRCULAR N. 146/2014 – CGJ/SC).



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

3) Guia do ITBI recolhida; (Lei dos Registros Públicos, art. 289; Lei n. 8.935/94 art. 30, XI; art. 901, § 2.º, do CPC; art. 156, CF/88; art. 35 da Lei n. 5172/66 - Código Tributário Nacional; art. 189 da Lei Complementar municipal n. 160/2013-Código Tributário de Barra Velha e art. 1.º da Lei Ordinária municipal de Barra Velha n. 1.328/2013).

4) Guia de FRJ recolhida (Lei estadual n. 8.067/90; RCE, art. 10; arts. 500 e 505, CNCGJ)

- No caso de atos decorrentes de decisão da Justiça Comum do Estado de Santa Catarina a comprovação do recolhimento da taxa do FRJ dar-se-á mediante apresentação do relatório de custas processuais, no qual conste a cotação da taxa, e do respectivo comprovante de pagamento (redação do parágrafo único do art. 500 do CNCGJ/SC, de acordo com o Provimento n. 07/2017 CGJ/SC).

- No caso decorrente de processos oriundos de outras Justiças (Federal, de outros Estados da Federação, ou do Trabalho), deverá ser apresentada a guia e o comprovante de pagamento do FRJ.

(Orientação da Assessoria do FRJ – fonte:
<https://www.tjsc.jus.br/documents/10181/744674/FRJ+-+Perguntas+e+respostas/8a1cfa98-9208-4317-89fa-bf335f659d57>)

- Se o interessado for beneficiário da Gratuidade da Justiça ou da assistência judiciária gratuita (AJG), não será necessária a apresentação do comprovante de recolhimento do FRJ (o ato será gratuito e nesse caso não incide FRJ – art. 5.º, XI, da Resolução CM n. 04/2004)

5) Imóvel Rural.

Se for imóvel rural, apresentar:

- CCIR (artigo 176, II, 3, “a” da Lei nº 6.015/73; art. 22, §§1º e 3.º, da Lei n. 4.947/66; Decreto 4449/02, art. 1.º)

- CND de ITR (artigo 63 do Decreto nº 4.382/2002, art. 21 da Lei n. 9.393/96; e art. 22, §§1º e 3.º, da Lei n. 4.947/66; Decreto 4449/02, art. 1.º)

- CND do Ibama



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- Para transferência de imóvel rural é **necessária a prévia averbação da reserva legal ou do recibo de protocolo dos documentos da reserva legal no CAR**. Verificar se tal providência já foi averbada na matrícula. (Circular n. 248/2014-CGJ/SC).

- Se o adquirente for estrangeiro ou Pessoa Jurídica estrangeira ou mesmo nacional com sócio estrangeiro – é necessária a lavratura de escritura pública, sendo esta da essência do ato (art. 8.º da Lei n. 5.709/71) e deverá ser feito registro no Livro especial e comunicação ao Incra (art. 11 Lei 5.709/71) e deverão ser observadas as limitações da Lei n. 5709/71 e seu Decreto Regulamentador n. 74.965/74 c/c com a Lei n. 6634/79, sob pena de nulidade do ato de registro (limitações quanto a área a ser adquirida, quanto ao número de imóveis adquiridos, quanto a porcentagem que pessoas da mesma nacionalidade possuem no município, quanto a localização em área de Segurança Nacional, quanto a necessidade de implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos objetivos estatutários, nos casos de pessoa jurídica estrangeira, etc. Vide Lei 5.709/71 e Dec. 74.965/74).

Atentar:

5.1. para a necessidade de georreferenciamento pelo Incra – arts. 176,§ 3.º e 225, § 3.º, da Lei n. 6.015/73 c/c art. 9.º do Decreto n. 4.449/02. Nos casos de autos judiciais não é necessário a observância dos prazos limite definidos no art. 10 do referido Dec. 4.449/02 caso a ação tenha sido ajuizada após 31.10.2005, devendo já ser procedida a certificação pelo Incra independentemente do transcurso temporal definido (aplicação imediata). Caso a ação tenha sido ajuizada antes de 31.10.2005, devem ser observados os prazos do art. 10 do Decreto n. 4449/02 (cfe. art. 2.º do Decreto n. 5570/05). Para os demais casos previstos no art. 10 (desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural) devem ser observados os PRAZOS limite incluídos no art. 10 do Dec. 4449/02 pelo Decreto n. 9311/18:

- Imóvel maior de 250 hectares JÁ EXIGÍVEL o Georreferenciamento
- Imóvel Rural com 100 a 250 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2018
- Imóvel Rural com 25 a 100 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2023
- Imóvel Rural inferior a 25 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2025.

Em caso de necessidade de Georreferenciamento, além dos requisitos da retificação de área (art. 213, II, LRP) deverão ser observados os arts. 9 e segts do Decreto 4449/2002.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

6) Imóvel Urbano/Rural

- Caso na matrícula conste a informação de que o imóvel é rural e a Carta informar já estar cadastrado na PMBV, indicando inscrição imobiliária, deverá ser requerida a averbação de cancelamento do cadastro junto ao INCRA (princípio da especialidade, art.176, Lei n. 6.015/73).

7) Se for terreno de marinha, constando tal informação da matrícula, o título judicial deve mencionar a CAT (autorização da SPU com recolhimento de laudêmio) (artigo 3º do Decreto-Lei nº 2.398/87)

8) Em atenção aos princípios da disponibilidade e continuidade (art. 195 e 237 da Lei n. 6.015/73) o(s) proprietário(s) do imóvel deve(m) ser o(s) executado(s) no processo judicial. Caso contrário será lançada nota de exigência, aguardando-se manifestação do juízo expedidor do título judicial. (artigos 172, 195 e 237 da Lei nº 6.015/73 e o artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro). Em que pese durante algum tempo jurisprudência majoritária ter firmado posicionamento acerca da natureza originária da aquisição da propriedade por meio da arrematação judicial, desvinculando eventuais ônus existentes sobre o imóvel, bem como delindo a cadeia dominial, posição a que se filiou o Oficial, hodiernamente não mais vige esse entendimento, retornando a jurisprudência a posição anterior de ser derivada a aquisição por meio da arrematação em hasta pública.

9) Os proprietários devem, conforme a lei, estar qualificados na matrícula com nome completo, estado civil, profissão, RG, CPF, endereço. (arts. 476 e 688, CNCJ e 176, § 1º, II, 4, e III, 2, da Lei 6.015/73 Lei n. 6.015/73) e eventual ausência ou alteração de dado de qualificação ou do estado civil, a fim de assegurar o princípio da especialidade e, por consequência, da continuidade ,deve, em princípio, ser sanada (p. ex. casamento, separação, divórcio, retificação de nome, CPF, nacionalidade, regime de casamento, pacto antenupcial, alteração de razão social). (artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/73 e artigos 476, 484, 687 e 688 do Código de Normas da CGJ/SC). Eventual ausência de dados de qualificação do réu arrematado pode ser superada na forma do art. 652, II, CNCJ.

10) No título deverá constar a qualificação completa dos intervenientes, com nome, RG, CPF, nacionalidade, profissão, estado civil e domicílio (na forma dos arts. art. 176, § 1º, II, 4, e III, 2, da Lei 6.015/73; arts. 461, II e §1º, 476, e 688 do CNCJ/SC)



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- Caso falte na carta de arrematação a qualificação do(s) adquirente(s), apresentar cópia autenticada da carteira de identidade, CPF, certidão de casamento, comprovante de endereço e de profissão, pacto antenupcial – ou seja, o comprovante dos dados de qualificação que se fizeram ausentes na Carta (art. 702, C/NCGJ).

11) Se o adquirente for integrante do Fundo de Investimento Imobiliário, as restrições legais do parágrafo 1º do artigo 7º da Lei 8.668/93 devem estar contidas no título e serem averbadas na matrícula. (Incisos I a VI do artigo 7º da Lei nº 8.668/93)

12) Caso o regime de bens dos transmitentes/adquirentes não seja o legal (Regime legal é o da comunhão universal, se casados até 26/12/1977; ou o da comunhão parcial, de 26/12/1977 em diante) deverá ser apresentada a certidão do registro do pacto antenupcial para que seja averbada (artigo 1.657 do Código Civil Brasileiro, art. 244 da Lei federal n. 6015/73 e artigo 687 do Código de Normas da CGJ/SC).

13) Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), há a possibilidade de registrar a arrematação sem o cancelamento dos ônus existentes, cabendo ao arrematante a apresentação de requerimento com firma reconhecida, esclarecendo que tem conhecimento de que os ônus existentes continuarão ativos (cfe. artigo 252 da Lei nº 6.015/73). Para o cancelamento de ônus que não seja decorrente do processo que deu origem ao título judicial deverá ser apresentada determinação judicial especificando os atos registrais a serem cancelados.

14) Se sobre o imóvel incidir algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, hipoteca de SFH, penhora da União Federal ou do INSS, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda referindo terceiro, averbação de indisponibilidade de bens) deverá ser apresentado documento idôneo para cancelamento prévio desse ônus (Lei 4.380/1964; Lei 9.514/1997; Decreto-Lei 167/1967; Lei n. 6.840/80 c/c Decreto-Lei 413/69; Decreto-Lei 413/69; artigo 53 da Lei 8.212/91; artigos 118 e 997 do Código Civil Brasileiro, e artigo 143 da Lei nº 6.404/76).

15) Correta especificação do imóvel no título, na forma dos arts. 222 e 225 da LRP. O imóvel deve estar descrito no título exatamente como consta na matrícula (Descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída, inscrição imobiliária, logradouro, número da edificação) (arts. 176, 195, 225 e 237 da LRP, art. 674, C/NCGJ/SC – princípios da especialidade e continuidade).



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- Caso esteja descrito de modo diverso na matrícula, ou sem a construção mencionada no título, averbar previamente as alterações, ou, em caso de construção irregular, apresentar o pedido de cindibilidade.
- Apresentado o pedido de cindibilidade nos casos de construção irregular (sem habite-se e CND), após a prática do ato deverá ser feita a averbação de necessidade de regularização de construção (averbação sem valor) (art. 692, CNGCJ). (artigo 225, §2º, Lei nº 6.015/1973; 692 do Código de Normas da CGJ/SC e artigo 47, inciso II da Lei nº 8.212/91; artigos 222 e 223 da Lei nº 6.015/73; art. 176 da Lei n.6.015/73).
- Caso na matrícula não contenha a área total ou as medidas perimetrais do terreno deverá ser solicitada a averbação de retificação de área.
- Caso não contenha na matrícula a indicação do logradouro, numero da edificação, numero da inscrição imobiliária, ou os confrontantes, ou ainda, se houver a indicação de confrontantes em desconformidade com a lei (fulano, quem de direito, herdeiros de fulano) deverá ser solicitada a respectiva averbação e atualização de confrontação. (art. 176, LRP e 674, CNGCJ/SC). Se imóvel rural, constarão a localização, denominação e Código do imóvel e dados do CCIR.

16) Será verificada necessidade de ser efetuada alguma averbação precedente ou subsequente referente ao imóvel (p. ex inscrição imobiliária, nome de logradouro, construção). (princípio da especialidade objetiva - art. 176, § 1.º, II, 3, "b" e art. 692 do Código de Normas da CGJ/SC e artigo 47, inciso II da Lei nº 8.212/91).