

➤ Arrematação Extrajudicial (Art. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966)

ATENÇÃO:

A carta de arrematação expedida por instrumento particular é título hábil para transferência **de imóvel hipotecado** levado a leilão pelo agente fiduciário, nos termos do Decreto-Lei nº 70/1966 (Art. 639 CN), **porém, no caso de execução extrajudicial decorrente de alienação fiduciária, o título hábil para transferência é a escritura pública, salvo se constituída nova alienação fiduciária, em razão da alteração do inciso II, Art. 39 da Lei nº 9.514/97 pela Lei nº 13.465/2017 “II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca.”.**

No caso de execução extrajudicial decorrente de alienação fiduciária, **a carta de arrematação extrajudicial**, como instrumento particular com efeito de escritura pública, é **título hábil para o registro**, como dispõe o art. 38 da Lei nº 9.514/1997 “*Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública*”, conforme decisão de 29/11/2018, do Excelentíssimo Corregedor Des. Mário Helton Jorge, no expediente SEI Nº 0075097-03.2018.8.16.6000.

1)-Carta de Arrematação, em duas vias, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário, e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas, identificadas e qualificadas, com as respectivas firmas reconhecidas.

2)-A carta deverá conter:

I - a cláusula contratual que designar o agente fiduciário ou, na falta desta, o ato que o tiver designado para representar o Banco Nacional de Habitação;

II - a transcrição dos avisos enviados pelo credor ou seu agente fiduciário ao devedor e respectivo cônjuge; na ausência do recibo assinado pelo devedor, servirá a publicação dos editais de notificação;

III - a carta de autorização do leiloeiro;

IV - o inteiro teor do edital do leilão, com indicação dos veículos e datas em que foi publicado;

V - a transcrição do auto de leilão;

VI - a transcrição do recibo do pagamento do preço da arrematação;

VII - a quitação dos débitos fiscais, ITBI, laudêmio e respectivo alvará, se for o caso;

VIII - a prestação de contas do leiloeiro; e

IX - a descrição do imóvel alienado e a referência a suas confrontações e metragens, bem como ao título anterior de propriedade, às respectivas transcrições e averbações no Registro Imobiliário e ao instrumento de cessão do crédito, se houver.

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 (solicitar a emissão no Registro de Imóveis);

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)-Apresentar as publicações dos editais dos leilões;

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 que se faça o registro do negócio jurídico, sem prejuízo da averbação da necessidade de regularização da situação como condição para atos registrais 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 matrícia (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 Públcas 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 anuênciia 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).

14)- Requerimento de cancelamento da alienação fiduciária e da restrição de disponibilidade, instruída com o termo de quitação da dívida outorgada pelo credor ou seu sucessor, constando dados da matrícula, número do registro a ser cancelado e declaração de quitação, se assinada por representante legal, a autorização deve estar acompanhada de prova de representação⁽¹⁾ (procuração por instrumento público) contendo poderes para dar quitação, com firma reconhecida por autenticidade⁽²⁾.

Observações:

– Se o requerente for pessoa jurídica, apresentar certidão simplificada emitida (a menos de 30 dias) pela Junta Comercial respectiva, bem como apresentar cópia autenticada do contrato / estatuto social consolidado.

– Via original ou cópia autenticada do instrumento de mandato (somente para os casos em que o requerente for representado por procuração).

(1): Caso a Credora Instituição Financeira tenha arquivada na Serventia as procurações de seus representantes autorizados a dar quitação, fica dispensada a apresentação da prova de sua representação.

(2): O reconhecimento de firma poderá ser feito por semelhança desde que a parte interessada **(credora)** expressamente declare que a aceita, assumindo inteira responsabilidade pelo risco da dispensa da firma reconhecida por autenticidade (Art. 506, §1º do CN).

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.