

➤ Adjudicação Compulsória

1)-Mandado Judicial (original ou cópia autenticada pelo Cartório Judicial – Fórum), contendo a data do trânsito em julgado;

2)-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);

~~3)-Se o transmitente for pessoa jurídica apresentar CND de tributos federais(*), estaduais e municipais e CND do INSS(*) ou declaração de que o imóvel não faz parte do ativo imobilizado da empresa (caso a empresa seja do ramo imobiliário)~~ (O art. 512 do CN/PR dispensa a CND do INSS);

4)-Guia do ITBI recolhida;

5)-Guia do FUNREJUS (0,2%) recolhida;

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)-Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda), apresentar requerimento com firma reconhecida por semelhança solicitando o cancelamento do ônus, acompanhado do Termo de quitação com a firma reconhecida por autenticidade do credor, acompanhado de documentação hábil que comprove poderes para o cancelamento do ônus;

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 registrares posteriores?.

10)-Caso o contrato de promessa de compra e venda não esteja registrado na matrícula, será necessário apresentar a via original do contrato de promessa de compra e venda, com reconhecimento de firma por autenticidade de todas as partes, inclusive das testemunhas.

11)-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.

12)-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 matricial (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.

13)-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.

13.1)-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.

13.2)- 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 anuência do Incra (Lei nº 5.709/71; Instrução Normativa/Incra nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74).

14)-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).

Observação:

(*) Até 02/11/2014, a prova de regularidade fiscal era feita por meio da Certidão específica, relativa às contribuições previdenciárias emitida pela Receita Federal (RFB), conhecida como CND do INSS, e da Certidão conjunta PGFN/RFB, relativa aos demais

tributos da RFB e inscrições em DAU da PGFN, porém, a partir de 03/11/2014, passou a vigorar a certidão expedida conjuntamente pela RFB e pela PGFN, que engloba todos os créditos tributário federais e a Dívida Ativa da União, incluindo-se as contribuições sociais do art. 11, parágrafo único alíneas “a”, “b” e “c”, da Lei nº 8.212/1991, às contribuições instituídas a título de substituição e às devidas, por lei, a terceiros.

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.