

ARREMATACÃO, ADJUDICAÇÃO E ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

- Mecanismos para satisfação do direito do credor: arrematação, adjudicação e alienação por iniciativa particular – na arrematação e alienação por iniciativa particular, há a transformação do bem em dinheiro; na adjudicação, é a entrega do próprio bem.

1 – TÍTULOS HÁBEIS (documentos utilizados para registrar a arrematação, adjudicação ou alienação):

- cartas de arrematação, cartas de adjudicação, cartas de alienação, ou mandado, depende do caso.

O título deverá possuir os seguintes elementos de constituição física:

1.1. termo de abertura e encerramento datados e assinados pelo Juiz competente, com sua firma reconhecida pelo escrivão diretor (original); na eventualidade do processo ser digital, os termos e páginas de todo o título deverão possuir os códigos ou qualquer outro meio hábil a verificar a autenticidade;

1.2. páginas autenticadas, numeradas e rubricadas pelo Ofício do Juízo (não poderão ser cópias simples);

*itens 1.1 e 1.2 – verificar as normas de serviço do Judicial de cada Estado, a fim de obter as informações sobre os procedimentos de expedição de títulos judiciais; verificar arts. 901, § 2º; 877, §§ 1º, I, e 2º; 880, § 2º, I, do CPC. Atenção para peculiaridades da Justiça Federal e do Trabalho.

2- REQUISITOS DO TÍTULO:

Eles são:

2.1. informações sobre o Juízo, natureza da ação e número do processo;

2.2.os nomes e qualificação das partes. Podem ser partes, a depender de cada caso: arrematante/adjudicante/adquirente, bem como o cônjuge, se casado for. De acordo com o artigo 176 da Lei nº 6015/73, a qualificação se dá com a indicação de: RG, CPF, nacionalidade, estado civil, profissão, endereço; se casado, mencionar o regime de bens e data do casamento; se houver pacto antenupcial, apontar o número do registro do pacto antenupcial no registro de imóveis competente (regime de bens diverso do legal); se pessoa jurídica, mencionar endereço da sede, razão social completa e CNPJ;

2.3.valor pelo qual o imóvel foi arrematado/adjudicado/alienado;

2.4.descrição do imóvel e número da matrícula (arts. 901, § 2º; 877, §§ 1º, I, e 2º, do CPC);

2.5.auto de arrematação/adjudicação – ou termo de alienação (arts. 901, § 2º; 877, §§ 1º, I, e 2º; 880, § 2º, do CPC);

2.6.informações relativas à ordem judicial que determine o cancelamento de algum ônus, autorize o registro do título independentemente da apresentação de algum documento;

2.7.apresentação da guia de pagamento do ITBI em favor do Município, devidamente paga, nos termos da lei municipal competente (prova de quitação do imposto de transmissão (arts. 901, § 2º; 877, §§ 1º, I, e 2º; 880, § 2º, I, do CPC) – geralmente, a data-base é a data do auto de arrematação/adjudicação/alienação ou a data da sentença – verificar com cautela e à luz da lei municipal;

2.8.certidão de valor venal do ano vigente (data da prenotação);

2.9.quando se tratar de imóvel rural, juntar:

a) comprovantes de pagamento do ITR - Imposto Territorial Rural, referentes aos 5 (cinco) últimos exercícios, acompanhados de DIAC e DIAT, ou, a CND/ITR - Certidão negativa de débitos de imóvel rural;

b) CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, expedido pelo INCRA;

- c) DIAT - Documento de Informação e Apuração do ITR;
- d) DIAC - Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR.
- e) Georreferenciamento, conforme os prazos definidos em lei;

2.10. juntar as cópias das peças necessárias (para que o título tenha uma ordem lógica dos atos);

2.11. indicação de eventual ônus ou gravame existente na matrícula (art. 901, § 2º do CPC);

2.12. se o imóvel estiver transcrito deverá acompanhar o título certidão expedida pela municipalidade local, onde constem todas as medidas, características, confrontações e área total do imóvel (para abertura de matrícula); e

2.13. na eventualidade do pagamento da arrematação/adjudicação/alienação ter sido parcelado, com a respectiva constituição de garantia sobre o imóvel (exemplo: hipoteca), deverá acompanhar a carta de arrematação/adjudicação/alienação o título hábil a registro da referida garantia.

Notas:

1. A existência da certidão de matrícula do imóvel supre algumas das deficiências que podem ocorrer quanto à descrição, no título.
2. Quando for necessário atualizar a qualificação dos proprietários o requerente deverá apresentar documentos para fazer as correções e atualizações nas matrículas, como: certidões de casamento ou nascimento, cartão de CPF, cédula de identidade – RG, contratos ou estatutos sociais, dentre outros.

Custas e emolumentos – SP - Aplica-se o item 1 da tabela de emolumentos (Lei Estadual nº 11.331/2002 - SP) – um ato de registro sobre o valor (ou da arrematação/adjudicação/alienação ou o valor venal, o que for maior).

NORMAS SP: Capítulo XIV – formação de cartas de sentença notariais

213. O Tabelião de Notas poderá, a pedido da parte interessada, formar cartas de sentença das decisões judiciais, dentre as quais, os formais de partilha, as cartas de adjudicação e de arrematação, os mandados de registro, de averbação e de retificação, nos moldes da regulamentação do correspondente serviço judicial.

213.1. As peças instrutórias das cartas de sentença deverão ser extraídas dos autos judiciais originais, ou do processo judicial eletrônico, conforme o caso.

213.2. As cópias deverão ser autenticadas e autuadas, com termo de abertura e termo de encerramento, numeradas e rubricadas, de modo a assegurar ao executor da ordem ou ao destinatário do título não ter havido acréscimo, subtração ou substituição de peças.

213.3. O termo de abertura deverá conter a relação dos documentos autuados, e o termo de encerramento informará o número de páginas da carta de sentença. Ambos serão considerados como uma única certidão para fins de cobrança de emolumentos.

213.4. O tabelião fará a autenticação de cada cópia extraída dos autos do processo judicial, atendidos os requisitos referentes à prática desse ato, incluídas a aposição de selo de autenticidade e cobrança dos emolumentos.

213.5. A carta de sentença deverá ser formalizada no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados da solicitação do interessado e da entrega dos autos originais do processo judicial, ou do acesso ao processo judicial eletrônico.

REGISTRO DE IMÓVEIS

SIMPLIFICADO