



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**COMARCA DE BIGUAÇU - SC**

**Oficial Titular: Maurício Passaia**

**Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130**

**Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750**

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**

(Título Judicial)

**(1) Carta de adjudicação do imóvel**, expedida na forma do art. 877, § 2º, do Código de Processo Civil, a qual deverá conter a qualificação completa dos adjudicatários (nome completo, nacionalidade, profissão, data de nascimento, CPF, documento de identificação (RG, CNH, etc.), estado civil e endereço completo, inclusive do cônjuge, constando, nesse caso, o regime de bens e a data do casamento, e, em sendo o caso, o número do registro do pacto antenupcial e o Registro de Imóveis em que foi registrado), conforme art. 476, 687 e 688 do CN-CGJ/SC e art. 176, III, 2, “a” e “b”, da Lei nº 6.015/1973, ressaltando-se que:

(1.1) caso a qualificação mencionada não esteja completa na carta, será necessário apresentar cópias autenticadas dos documentos faltantes para a devida complementação, acompanhados, se for o caso, de comprovante de residência atualizado e declaração na qual conste a profissão, nacionalidade e data de nascimento dos interessados (art. 688 do CN-CGJ/SC);

(1.2) considerando que o estado civil é condição relevante para a adjudicação, não tendo sido mencionado na carta o estado civil e, em caso de casamento, o regime de bens e a eventual existência de pacto antenupcial, será exigida a certidão atualizada de nascimento ou casamento dos interessados e, se for o caso, da certidão do registro do pacto antenupcial (art. 484, art. 687 e art. 688 do CN-CGJ/SC);

(1.3) os elementos de qualificação do(s) interessado(s) não serão exigidos somente em relação às pessoas falecidas ou aos réus (art. 652, II, do CN-CGJ/SC).

**(2) Cópia do Auto de adjudicação**, em observância ao art. 877, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual deverá constar o valor do imóvel adjudicado, a descrição completa do imóvel e o número da matrícula respectiva, conforme determina o art. 225, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, ressaltando-se que:

(2.1) os títulos que corrijam omissões ou atualizem os nomes dos titulares dos imóveis confrontantes deverão fazer referência expressa aos anteriores e aos que os substituíram (art. 650 do CN-CGJ/SC);

(2.2) Se houver algum ato de transferência de área na matrícula e não houver a especialização da área remanescente, as partes deverão, previamente ao registro da adjudicação, retificar a descrição do imóvel, nos termos do art. 213, II, § 7º, da Lei nº 6.015/1973;

(2.3) se o imóvel objeto da adjudicação for urbano, será necessário:

(2.3.1) apresentar o espelho cadastral do imóvel em que conste o número da inscrição imobiliária, com a indicação do número da matrícula ou de outros dados que permitam a identificação do imóvel, em observância ao art. 176, § 1º, II, 3, “b”, da Lei 6.015/1973, art. 674, I, “c”, do CN-CGJ/SC (solicitar na Prefeitura respectiva).

(2.4) se o imóvel possuir destinação rural, será necessário apresentar:

(2.4.1) Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR), emitido pelo INCRA, cujos dados informados deverão ser condizentes com aqueles informados na matrícula (área total, proprietários e matrícula do imóvel e/ou transcrição), nos termos do art. 176, § 1º, II, 3, “a”, da Lei 6.015/1973, art. 674, II, do CN-CGJ/SC c/c art. 2º, § 3º da Lei 5.868/1972;

(2.4.2) Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR (Cadastro Ambiental Rural), nos termos dos arts. 18 e 29, § 3º, da Lei nº 12.651/2012, art. 685, XII, do CN-CGJ/SC, ressaltando-se que as informações constantes no documento deverão estar atualizadas, conforme determinam os arts. 36, 37 e 40 da Instrução Normativa nº 2/MMA, de 06 de maio de 2014;

(2.4.3) Observar se a descrição da área do imóvel rural foi georreferenciada no Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, de acordo com a previsão contida nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015/1973 e art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, a qual será exigida após transcorridos os seguintes prazos: a) para imóveis superiores a 250 hectares: obrigatório; b) para imóveis entre 100 e 250 hectares: obrigatório; c) para imóveis entre 25 e 100 hectares: obrigatoriedade a partir de 30/10/2022; d) para imóveis com área inferior a 25 hectares: obrigatoriedade a partir de



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**COMARCA DE BIGUAÇU - SC**

**Oficial Titular: Maurício Passaia**

**Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130**

**Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750**

30/10/2024.

**(3) Guia e comprovante de pagamento do FRJ (Fundo de Reaparelhamento da Justiça)**, devido ao Tribunal de Justiça de Santa Catarina (Lei 8.067/1990 do Estado de Santa Catarina e Resolução n. 4/2004 do CM/SC).

**(3.1)** 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 a apresentação do relatório de custas processuais, no qual conste a cotação da taxa, e do respectivo comprovante de pagamento (parágrafo único do art. 500 o CN-CGJ/SC). Caso o pagamento não tenha ocorrido no processo, o(s) interessado(s) deverá(ão) efetuar o pagamento diretamente no Registro de Imóveis;

**(3.2)** a partir do dia 1º/04/2019, data em que entrou em vigência a Lei nº 17.654/2018, de Santa Catarina, não é mais devido o recolhimento da taxa do FRJ sobre custas e despesas processuais em ações judiciais. Desta forma, para a prática de atos de registro decorrentes de processos judiciais, ocorridos a partir dessa data, a cobrança da taxa do FRJ será feita diretamente pelo Registro de Imóveis.

**(4) Comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)**, acompanhado do formulário respectivo, no qual deverá constar informações relativas ao imóvel, valor atribuído e ao contribuinte (art. 30, XI, da Lei nº 8.935/1994, art. 877, § 2º, do CPC e art. 505 do CN-CGJ/SC).

**(5) Se o imóvel adjudicado estiver localizado em terras de marinha**, ainda que parcialmente, deverá ser apresentada a CAT (Certidão de Autorização para Transferência) e o comprovante de pagamento do laudêmio (art. 3º, § 2º, I, do Decreto-Lei nº 2.398/1987).

**OBSERVAÇÕES DIVERSAS**

**(I)** As cópias das peças processuais que acompanharem o mandado ou a carta de sentença deverão estar autenticadas pelo chefe de cartório, exceto na hipótese de o processo ser eletrônico, situação em que o delegatário receberá senha de confirmação da validade/autenticidade dos documentos para conferência (art. 278, § 3º, do CN-CGJ/SC);

**(II)** Cada processo é exclusivo e, portanto, a depender dos documentos apresentados, este Oficial poderá solicitar outros documentos que julgar necessários ou que se mostrem indispensáveis ou úteis ao cumprimento da ordem, de acordo com cada caso;

**(III)** Ressalvados os casos legais de isenção (ex.: assistência judiciária gratuita), os quais dependem de comprovação, os atos derivados de determinação judicial deverão ser custeados pelo interessado, mediante prévia comprovação do recolhimento integral dos emolumentos e da taxa do FRJ (art. 500 do CN-CGJ/SC);

**(IV)** O título judicial será submetido à qualificação formal (art. 644 do CN-CGJ/SC);

**(V)** Eventuais exigências relacionadas a título judicial e cujo atendimento caiba ao juízo prolator da decisão serão a este submetidas, de forma a auxiliá-lo na efetivação do provimento judicial e no cumprimento da legislação, observando-se que o prazo do protocolo será conservado até a prolação de nova decisão. Se houver retardo na manifestação judicial, eventual prejudicado poderá comparecer aos autos e requerer a impulsão do processo (art. 646 do CN-CGJ/SC).

**EMOLUMENTOS DEVIDOS PELO REGISTRO DO TÍTULO**

Conforme dispõe o art. 74 da Lei Complementar nº 755/2019 do Estado de Santa Catarina, “a base de cálculo para a cobrança dos emolumentos atinentes ao ato de registro de expropriação judicial de imóvel do executado, como arrematação e adjudicação, será o preço da aquisição do imóvel”, aplicando-se os valores correspondentes ao item 2, subitem 2.2 da Tabela III (Atos do Oficial de Registro de Imóveis), ressalvando-se que, no entanto, o valor final dos emolumentos depende da análise jurídica do título, uma vez que há outros elementos passíveis de registro ou averbação, a exemplo da qualificação subjetiva ou objetiva (art. 688 do CN-CGJ/SC), os quais só podem ser verificados mediante a apresentação do título.



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**COMARCA DE BIGUAÇU - SC**

**Oficial Titular: Maurício Passaia**

**Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130**

**Tel.: (48) 3285-8656 – Site: [www.ribigua.com.br](http://www.ribigua.com.br) – WhatsApp: (48) 98809-2750**

**INFORMAÇÕES RELATIVAS AO CANCELAMENTO DO PROTOCOLO ANTES DO REGISTRO DO TÍTULO**

Em observância ao art. 655 do CN-CGJ/SC, informa-se que o cancelamento do protocolo, a requerimento do interessado, submeter-se-á às mesmas exigências relativas ao seu requerimento, ou seja, deverá ser apresentado requerimento em que conste a qualificação completa de todos os interessados, nos termos do art. 476 do CN-CGJ/SC, sendo necessário, ainda, observar as exigências do art. 616 do CN-CGJ/SC, bem como, em sendo o caso, deverá ser exibido o documento hábil a atestar os poderes de representação do representante do requerente (procuração, certidão simplificada, etc.), conforme determinam os art. 483 e 489 do CN-CGJ/SC.