



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

ARREMATÇÃO

(Título Judicial)

(1) Carta de Arrematação do imóvel, expedida na forma do art. 901, § 2º, do Código de Processo Civil, a qual deverá conter:

(1.1) a qualificação completa dos arrematantes (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, ressalvando-se que:

(1.1.1) 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 arrematantes (art. 688 do CN-CGJ/SC);

(1.1.2) considerando que o estado civil é condição relevante para a arrematação, 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 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);

(1.1.3) 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);

(1.2) a indicação da existência de eventual ônus real ou gravame averbado na matrícula do imóvel;

(1.3) a determinação expressa do juiz sobre o cancelamento do ônus que deu origem à arrematação, caso o processo tramite em segredo de justiça e/ou não seja possível vincular o número do processo relativo à arrematação com aquele que originou a penhora constante na matrícula do imóvel.

(2) Cópia do Auto de Arrematação, em observância ao art. 901, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual deverá constar o valor do imóvel arrematado, a descrição completa do imóvel e o número da matrícula respectiva, conforme determina o art. 225, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, ressalvando-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 arrematação, retificar a descrição do imóvel, nos termos do art. 213, II, § 7º, da Lei nº 6.015/1973;

(2.3) se o imóvel arrematado 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, ressalvando-se que as informações constantes no documento deverão estar atualizadas, conforme determinam os arts. 36, 37 e 40 da Instrução



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

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 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) nos casos 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, ao valor atribuído e ao contribuinte (art. 30, XI, da Lei nº 8.935/1994, art. 901, § 2º, do CPC e art. 505 do CN-CGJ/SC).

(5) Se o imóvel arrematado 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 deverão estar autenticadas pelo chefe de cartório, exceto na hipótese de o processo ser eletrônico, situação em que o delegatário receberá a 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).



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

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.

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 moldes 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.