



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

CHECKLIST

REGISTRO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Art. 167, I, 26, e arts. 221, IV, e 225 da Lei 6.015/1973; arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (em especial os arts. 877, 901 e 903); art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; Decreto-Lei nº 70/1966 (execução extrajudicial); arts. 863, VI, 866, I, 928 a 929 e 1.000 a 1.004 do CNBA (Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023, com alterações do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 04/2024).

DOCUMENTAÇÃO COMUM

1.0	Requerimento do interessado (arrematante ou seu procurador/advogado), indicando a matrícula objeto do procedimento e os atos a praticar, com firma reconhecida ou assinatura digital qualificada/avançada (art. 728 do CNBA).
2.0	Comprovante de recolhimento do ITIV/ITBI devido ao Município, ou certidão de imunidade/isenção quando cabível (art. 929, V, e art. 1.003, VII, do CNBA).
3.0	Comprovante de recolhimento dos emolumentos e taxas (DAJEs).
4.0	Em caso de imóvel da União sob regime de ocupação ou aforamento: Registro Imobiliário Patrimonial (RIP), quando a matrícula não o indicar, e Certidão de Autorização para Transferência (CAT), com data de vigência, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) - art. 941 do CNBA.

SEÇÃO A - ARREMATAÇÃO/ADJUDICAÇÃO EM LEILÃO JUDICIAL

DOCUMENTOS – SEÇÃO A

A	A carta de arrematação ou de adjudicação, expedida pelo Juízo, deverá conter os elementos do art. 929 do CNBA e do CPC:
A.1	Autuação - ato pelo qual o escrivão inicia a formação dos autos do processo;
A.2	Título executivo - documento apresentado ao Juízo quando requerida a execução;
A.3	Auto de arrematação/adjudicação - emitido pelo Juízo, com os requisitos da Lei 6.015/1973 e do CPC;
A.4	Avaliação atualizada do bem;
A.5	Prova de quitação do ITIV devido ao Município;
A.6	Descrição do imóvel , com todas as suas características, em conformidade com a matrícula (art. 225 da LRP);
A.7	Identificação completa do arrematante/adjudicante : nome, e - sendo pessoa física - estado civil, regime de casamento, nacionalidade, profissão, CPF e cédula de identidade; sendo pessoa jurídica - nome empresarial, nacionalidade, sede, dados dos representantes e número de inscrição no CNPJ;
A.8	As cópias que instruem a carta devem estar conferidas pelo Escrivão da Vara em que tramitou o processo, salvo documentos eletrônicos (art. 929, § 3º, do CNBA).

REQUISITOS – SEÇÃO A

A.1	A carta deverá indicar o Juízo que a expediu, o número e a natureza do processo, o nome do Juiz e a data em que a sentença transitou em julgado, bem como determinar expressamente o cancelamento da penhora (ou gravame) que originou a execução (art. 929, § 1º, do CNBA).
A.2	A carta deverá transcrever integralmente a certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis e mencionar os ônus ou gravames existentes sobre o bem levado a leilão, assim como os emolumentos e taxas devidos (art. 928, §§ 2º e 3º, do CNBA).
A.3	Havendo imóvel hipotecado (ou com outro ônus real), a carta deverá constar expressamente que o credor hipotecário foi intimado da execução, respeitado o rito intimatório do Código Civil e do Código de Processo Civil (art. 929, § 4º, do CNBA; arts. 799, I, e 889, V, do CPC).



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

A.4	As demais medidas constritivas eventualmente existentes sobre o imóvel serão canceladas à vista da carta, mediante pagamento das custas pelo arrematante/adjudicante (art. 929, § 2º, do CNBA).
------------	--

SEÇÃO B - CARTA DE ARREMATACÃO POR EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL (DL 70/1966)

DOCUMENTOS E REQUISITOS – SEÇÃO B

B	A carta de arrematação expedida por instrumento particular é título hábil para a transferência de imóvel hipotecado levado a leilão pelo agente fiduciário, nos termos do Decreto-Lei nº 70/1966 e do art. 1.000 do CNBA. Deverá observar:
B.1	Assinaturas (art. 1.001 do CNBA): a carta deverá vir assinada pelo agente fiduciário , pelo leiloeiro , pelo credor exequente e por 5 (cinco) testemunhas físicas idôneas, identificadas e qualificadas.
B.2	Assinatura do devedor (art. 1.002 do CNBA): o devedor também deverá assinar a carta, salvo se recusar ou não estiver presente ao leilão.
B.3	Duas vias (art. 1.003, caput, do CNBA): a carta deverá ser apresentada em duas vias, sendo uma arquivada na serventia e a outra entregue à parte interessada.
B.4	Conteúdo obrigatório (art. 1.003, I a IX, do CNBA), a carta conterá: i - a cláusula contratual que designar o agente fiduciário ou, na falta desta, o ato que o tiver designado para representar a instituição; ii - a transcrição dos avisos enviados pelo credor ou seu agente fiduciário ao devedor e respectivo cônjuge; na ausência do recibo assinado pelo devedor, a publicação dos editais de notificação; iii - a carta de autorização do leiloeiro; iv - o inteiro teor do edital do leilão, com indicação das datas de publicação e dos órgãos em que ocorreu; v - a transcrição do auto de leilão; vi - a transcrição do recibo do pagamento do preço da arrematação; vii - a quitação dos débitos fiscais, ITIV, laudêmio e respectivo alvará, se for o caso; viii - a prestação de contas do leiloeiro; ix - a descrição do imóvel alienado, com confrontações e metragens, bem como referência ao título anterior de propriedade, às respectivas transcrições e averbações e ao instrumento de cessão do crédito, se houver.

OBSERVAÇÕES

1.0	Certidão prévia para o leilão: antes da venda judicial, o exequente (ou seu advogado) deve solicitar certidão atualizada do imóvel ao Cartório de Registro de Imóveis, para que o Juiz verifique a existência de outras penhoras, ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem (art. 928 do CNBA e art. 886, VI, do CPC). Quando não abrangida pela gratuidade, a certidão é providenciada pelo exequente, mediante pagamento das custas.
2.0	Especificações do registro (art. 1.004 do CNBA): do registro deverão constar as especificações da transmissão, tais como o adquirente, o transmitente, o título e sua forma, o leiloeiro, o agente fiduciário, o credor, o valor e o recolhimento do ITIV.
3.0	Sub-rogação dos créditos tributários (art. 130, parágrafo único, do CTN): na arrematação em hasta pública, os créditos tributários relativos ao imóvel (IPTU, taxas, contribuição de melhoria) sub-rogam-se sobre o respectivo preço, de modo que o arrematante recebe o bem livre desses ônus tributários, salvo disposição em contrário no edital. Recomenda-se que a carta consigne expressamente essa circunstância.
4.0	Averbação premonitória / prevenção de terceiros: na hipótese de a execução ainda não trazer decisão transitada em julgado, a parte poderá, por certidão do Juízo, requerer ao Registro de Imóveis a averbação da existência da ação, para prevenir terceiros de boa-fé até o julgamento do feito (art. 167, I, 21, da LRP; art. 828 do CPC; art. 930, § 2º, do CNBA, por analogia).
5.0	Declaração de Operações Imobiliárias (DOI): a arrematação em hasta pública sujeita-se à emissão da DOI à Receita Federal (art. 1.087, IV, do CNBA).
6.0	Títulos eletrônicos: as cartas de arrematação e de adjudicação originadas de processo eletrônico observarão o procedimento do art. 867 do CNBA (termos de abertura e encerramento, assinatura



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

	eletrônica, senha de acesso aos autos). Fica dispensado o reconhecimento de firma em mandados judiciais (art. 868, § 5º, do CNBA).
7.0	Certidão de Inteiro Teor: a expedição da Certidão de Inteiro Teor da matrícula após o ato registral é opcional, devendo o solicitante fazer constar expressamente no requerimento o desinteresse em sua emissão.
8.0	Saneamento prévio: esta é a relação básica de documentos. A análise poderá resultar na exigência de documentos complementares ou DAJEs adicionais, especialmente quando a matrícula apresentar omissões de especialidade objetiva ou subjetiva que exijam saneamento prévio (art. 3º do Provimento Conjunto CGJ/CCIN nº 08/2019 e arts. 1.023 e 1.024 do CNBA).

