

ARREMATACÃO E ADJUDICAÇÃO JUDICIAL

O QUE É?

A **Arrematação** é a aquisição de bens em leilão (judicial ou extrajudicial) ou hasta pública, sendo um o instrumento hábil e definitivo que transfere o domínio do imóvel ao arrematante. Após a alienação deverá ser lavrado auto de arrematação e expedida carta de arrematação em favor do arrematante, a qual deverá ser levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis da situação do bem.

A **adjudicação compulsória** é uma ação judicial ou procedimento extrajudicial que visa **regularizar a transferência da propriedade de um imóvel** quando o vendedor ou o titular do direito se recusa ou está impossibilitado de **formalizar a escritura definitiva**.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS

A) ARREMATACÃO

- Carta de arrematação, expedida pela vara judicial competente;
- Certidão de Quitação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), emitido pela Fazenda Municipal;
- Declaração de valor real ou de mercado de cada imóvel, se o valor fiscal do imóvel estiver em flagrante dissonância com a realidade de mercado.

B) ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL

- Carta de Adjudicação Compulsória, expedida pela vara judicial competente;
- Certidão de Quitação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), emitido pela Fazenda Municipal;
- Declaração de valor real ou de mercado de cada imóvel, se o valor fiscal do imóvel estiver em flagrante dissonância com a realidade de mercado.

* *APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:*

DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

- **Se não constar na matrícula e nem na Escritura**, devem ser apresentados documentos para completar a qualificação dos proprietários, que podem ser: Cópia autenticada do CPF e declaração de domicílio e profissão; assim como,
- Certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) dos proprietários, em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias), caso não conste na matrícula o estado civil, regime de bens/data do casamento dos proprietários;
- Escritura do Pacto Antenupcial ou Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos proprietários casados por regime de bens diverso do legal, caso o nº do registro do pacto não conste na matrícula.

ATENÇÃO

Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

LISTA DETALHADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- **EM CASOS DE ARREMATACÃO :** (Art. 716, XX, 810, § 1º do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020, e, Art, 901, §2º do Código de Processo Civil):

- **Carta de Arrematação:** Via original da Carta de Arrematação, com todas as peças que a instruem, incluindo, no mínimo: a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula, acompanhado dos auto de arrematação (assinado pelo juiz da vara onde tramitou o processo, pelo arrematante e pelo leiloeiro) e a prova da quitação do imposto de transmissão.

- **EM CASOS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL:** (Art. 716, XX, 810, § 1º do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020, e arts. 877, § 2º, 880, I do Código de Processo Civil):

- **Carta de Adjudicação:** Via original da Carta de Adjudicação, com todas as peças que a instruem, incluindo, no mínimo: a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula, acompanhado dos auto de adjudicação (assinado pelo juiz da vara onde tramitou o processo, pelo adjudicatário, pelo escrivão ou chefe de secretaria e pelo executado – a assinatura do executado não é essencial. Se não tiver, não é necessário solicitar) e a prova da quitação do imposto de transmissão.

- **EM AMBOS OS CASOS:**

- **Documento pessoal das parte (se necessário):**

Caso o título seja apresentado, e não conte no mesmo, os elemntos indispensáveis a qualificação das partes, e do imóvel, deve ser apresentadas:

- Cópia autenticada (e legível) do Comprovante de Inscrição Cadastral de Pessoas Físicas – CPF; declaração de domicílio/residência; declaração de profissão - **Arts. 715, V, 717, V, 787, V, 796, VI, 803, 804, 823, II, e 869 do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020;**

- Se for o caso, Certidão de Casamento atualizada, emitida em até 90 (noventa) dias da data do Título ou do Protocolo – **Art. 796, VIII, 803, 867 e 869 do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020;**

- Caso o regime de bens do casamento seja o diverso do legal, via original de Certidão de Registro do Pacto Antenupcial no Livro 3 – Registro Auxiliar da Serventia de Registro de Imóveis competente; **OU** via original de traslado ou certidão de Escritura Pública de Pacto Antenupcial – **Art. 717, I, e 797 do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020;**

Formato eletrônico: se os documentos forem apresentados em formato eletrônico, devem os mesmos estarem assinados pelo Tabelião que autenticou os documentos, ou Registrador Civil e Oficial de Registro de Imóveis que emitiu as certidões.

- **Certidão de Quitação do ITBI (Arts. 187, I, c/c 877, § 1º, e 19, XI, do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020)**

Certidão de Quitação de ITBI relativo à alienação, em que conte o valor da operação, e o valor de avaliação do imóvel.

- **Declaração de valor real ou de mercado do imóvel (art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)**

Deve ser apresentada sempre que o valor fiscal do(s) imóvel(eis) estiver em flagrante dissonância do valor real

atual de mercado do bem. A declaração deve conter a assinatura do interessado com a firma reconhecida (ou ser assinada no balcão da serventia na presença do atendente).

Observações:

1 - Se o requerente for representado por procurador será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante (quando for procuração particular);

2 - Formato eletrônico: caso os documentos acima sejam expedidos eletronicamente, deverão ser passíveis de validação por meio dos sítios eletrônicos oficiais dos órgãos ou repartições que os emitiram. Em se tratando de assinatura de declaração apresentada pelo interessado, esta deverá seguir os parâmetros elencados no artigo 1.182, do Provimento Conjunto 96/2020/CGJ/TJMG e na legislação correlata.

Segue, a seguir, lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04:

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
7 – Tab 4	Prenotação	Prenotação
1-c – Tab 4	Averbação	Inserção de medidas perimetrais – base de cálculo: maior valor (Valor fiscal – Valor declarado) – se necessário
4-a – Tab 4	Matrícula	Abertura de Matrícula para o imóvel – se necessário (inserção de medida, ou aquisição originária)
5-e-Tab 4	Registro	Registro da Arrematação/Adjudicação - base de cálculo: maior valor (Valor fiscal – Valor declarado)
1 – Tab 8	Arquivamento	Arquivo (por folha)
4-a – Tab 8	Certidão	Certidão de inteiro teor
Em ALGUNS casos:		
1-e – Tab 4	Averbação	Inclusão ou alteração de Cadastros do imóvel
1-L – Tab 4	Averbação	Dados pessoais dos proprietários (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados)
1-L – Tab 4	Averbação	Dados do registro do Pacto Antenupcial ou de dispositivo legal impositivo do regime dos proprietários (se não constar na matrícula)

ATENÇÃO

1 - Esta relação de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.