

Arrematação Extrajudicial

Arrematação é um ato de compra e venda realizado em leilão ou hasta pública. No caso, a arrematação extrajudicial tem como diplomas legais atinentes à espécie a Lei n. 9.514/97, combinada com o Decreto-Lei n. 70/66.

Previsão Legal: artigos 32 e ss. do Decreto-Lei n. 70/66 e artigo 39 da Lei n. 9.514/1997; artigos 167, 176 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; art. 4º, p. u., da Lei n. 4.591/1964; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987.

Documentos necessários:

- Carta de arrematação, na forma original, assinada pelo: a) leiloeiro; b) credor; c) cinco (cinco) testemunhas; d) devedor, se presente ao leilão público, ou expressa declaração de sua ausência ou de sua recusa em subscrevê-lo, com todas as firmas reconhecidas;
- Cópias autenticadas das publicações dos editais do público leilão do imóvel;
- Auto de arrematação, na forma original, contendo a descrição do imóvel, o número da matrícula, o preço pago e a qualificação completa do(s) arrematante(s). Caso não conste no auto a qualificação necessária ao registro, qual seja: pessoa física nome completo, nacionalidade, profissão, número da carteira de identidade com o órgão expedidor, número do CPF, endereço completo, estado civil, regime de bens, data de casamento e pacto antenupcial se for o caso; pessoa jurídica o nome empresarial, a sede social e o número de inscrição no CNPJ, poderá ser apresentada cópia autenticada de documento comprobatório;
- Comprovante de pagamento do ISTI, acompanhado do laudo de avaliação e documento de arrecadação municipal (DUAM), na forma original;
- Se for imóvel rural, apresentar: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR;
- Se for terreno de marinha, apresentar a Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) adquirente(s), com firma reconhecida;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais de Goiás em nome do(s) transmitente(s);
- Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) transmitentes(s) OU apresentar declaração do(s) alienante(s) de que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente, no caso de pessoa jurídica

OU apresentar declaração do(s) alienante(s) de que não é(são) contribuinte(s) obrigatório(s) do INSS, no caso de pessoa física;

- Certidão de Ações Cíveis da Justiça Estadual em nome do(s) transmitente(s), da comarca de seu(s) domicílio(s) e da comarca de Goiânia/GO ou declaração do(s) adquirente(s), com a(s) firma(s) reconhecida(s), dispensando a apresentação das certidões;
- Certidão de Ações Cíveis da Justiça Federal em nome do(s) transmitente(s), da região de seu(s) domicílio(s) e da Justiça Federal da 1ª Região ou declaração do(s) adquirente(s), com a(s) firma(s) reconhecida(s), dispensando a apresentação das certidões;
- Se o imóvel é unidade condominial, apresentar prova de quitação das obrigações condominiais, consistente em declaração, com firma reconhecida, feita pelo síndico, acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito. A declaração do síndico pode ser substituída por declaração de assunção de débitos decorrentes de taxas condominiais feita pelo(s) adquirente(s), com firma reconhecida;
- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda, bloqueio, indisponibilidade, e outras), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, na via original, acompanhado de documentação hábil (procuração ou ato constitutivo e alterações contratuais, acompanhado de certidão de todos os arquivamentos na Junta Comercial) que comprove poderes para o cancelamento do ônus, na via original ou cópia autenticada, ou mandado judicial para o levantamento do ônus, na via original ou cópia autenticada pela Vara Judicial;
- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), apresentar declaração do(s) adquirente(s), com firma reconhecida, de ciência da existência dos ônus constantes da matrícula.

EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13ª), por imóvel; Registro com valor declarado (Item 76) – Arrematação; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item 75) – por matrícula aberta, se houver; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.