



**CARTÓRIO
ROWEDER**

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO
Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas
Júricas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas

Arrematação Extrajudicial

Arrematação é a compra de bens em leilão extrajudicialmente ou hasta pública, sendo um o instrumento hábil e definitivo que transfere o domínio do imóvel ao arrematante.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. Escritura Pública, em via original, com selo eletrônico, passível de validação, via internet, na forma física ou em formato eletrônico, gerado em PDF/A e assinado pelo tabelião, seus substitutos, ou prepostos com Certificado Digital ICP-Brasil;
 - 1.1. Documento assinado eletronicamente é título digital e deve ser protocolado via SAEC – ONR.
 - 1.2. Caso a arrematação seja formalizada por escritura pública lavrada fora da comarca de localização do imóvel, será necessário o reconhecimento do abono do sinal público, bem como da comprovação do recolhimento dos fundos institucionais.
 - 1.3. A arrematação de imóvel cujo valor seja superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo nacional vigente deve ser formalizada por escritura pública, conforme art. 108, CC.
 - 1.3.1. É dispensada a forma pública para os negócios formalizados no âmbito dos seguintes programas habitacionais:
 - 1.3.1.1. Negócios realizados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), instituído pela Lei 4.380/1964;
 - 1.3.1.2. Negócios realizados no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituído pela Lei 9.514/1997;
 - 1.3.1.3. Nos Instrumentos Particulares firmados no âmbito do Sistema de Consórcio, instituídos pela Lei 11.795/2008;
 - 1.3.1.4. Negócios realizados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei 11.977/2009;
 - 1.3.1.5. Negócios realizados no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com a Caixa



CARTÓRIO
ROWEDER

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO
Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas
Júricas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas

Econômica Federal como agente executor e o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) como financiador.

1.3.1.6.

Ou

2. Instrumento Particular, via original, na forma física ou em formato eletrônico, gerado em PDF/A, devendo conter:
3. O reconhecimento de firma dos transmitentes e adquirentes, ou, tratando-se de documento digital, assinatura digital com certificado ICP-Brasil.
 - 3.1. Documento assinado eletronicamente é título digital e deve ser protocolado via SAEC – ONR.
 - 3.2. Se as partes estiverem representadas por procurador ou administrador, anexar:
 - 3.2.1. Cadeia de procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada;

ou
 - 3.2.2. Contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores, ou o estatuto social e ata de assembleia de eleição da diretoria, na forma original ou cópia autenticada;
 - 3.2.3. Serão dispensados os itens I e II. se, no instrumento particular, no caso interessado pessoa jurídica, contiver reconhecimento de firma jurídica.
 - 3.3. O reconhecimento de firma é dispensado nos casos mencionados no item c.1. do tópico da escritura pública.
4. Auto de arrematação, via original, na forma física ou em formato eletrônico, gerado em PDF/A, devendo conter:
 - 4.1. A descrição do imóvel;
 - 4.2. O número da matrícula;
 - 4.3. O preço pago;
 - 4.4. A qualificação completa do(s) arrematante(s), caso o título for instrumento particular.



**CARTÓRIO
ROWEDER**

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO
Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas
Júricas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas

DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

1. Carta de arrematação, via original, na forma física ou em formato eletrônico, gerado em PDF/A, devendo conter:
 - 1.1. O reconhecimento de firma do leiloeiro, credor e arrematante, ou, tratando-se de documento digital, conter assinatura qualificada ICP-Brasil.
 - 1.1.1. Se as partes estiverem representadas por procurador ou administrador, anexar:
 - 1.1.1.1. Cadeia de procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada;

Ou
 - 1.1.1.2. Contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores, ou o estatuto social e ata de assembleia de eleição da diretoria, na forma original ou cópia autenticada;
 - 1.1.1.3. Serão dispensados os itens I e II. se, no instrumento particular, no caso interessado pessoa jurídica, contiver reconhecimento de firma jurídica.
2. Publicações dos editais do público leilão do imóvel, via original, na forma física ou em formato eletrônico, gerado em PDF/A.
3. Auto negativo do primeiro leilão, via original, na forma física ou em formato eletrônico, gerado em PDF/A, caso o imóvel tenha sido arrematado no segundo leilão.
4. Aviso de Recebimento – AR, via original, na forma física ou em formato eletrônico, gerado em PDF/A, contendo a comprovação de notificação do devedor.
5. Laudo de avaliação, referente ao recolhimento do ITBI/ISTI, emitido nos últimos 180 dias pela Prefeitura Municipal, devidamente quitado.



**CARTÓRIO
ROWEDER**

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO
Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas
Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas

6. Valor venal do respectivo imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal.
7. Certidões negativas de tributos:
 - 7.1. As certidões fiscais municipal e estadual, exigidas de pessoas físicas ou jurídicas para a alienação ou oneração de imóveis, devem ser apresentadas ao tabelião no momento da lavratura da escritura ou ao oficial de registro de imóveis.
 - 7.1.1. As certidões poderão ser dispensadas pelo adquirente, por meio de expressa declaração na qual se responsabilize por eventuais débitos existentes.
8. Certidão de matrícula em inteiro teor, em via original, cópia autenticada ou passível de validação mediante código de verificação, válida no prazo de 30 dias da data do instrumento ou do protocolo;
9. Caso não conste à margem da matrícula objeto de registro a perfeita qualificação das partes envolvidas no ato, será necessário incluir os dados ausentes;
10. Se o instrumento apresentado envolver mais de um imóvel pertencente a esta Serventia, se o usuário não tiver interesse no registro de todos, deverá anexar requerimento de cindibilidade, indicando quais os imóveis devem ser registrados.
11. Se a matrícula estiver gravada com algum ônus impeditivo de alienação:
 - a. Cada título anexado (termo de cancelamento ou mandado judicial) será objeto de novo protocolo.
12. Se a matrícula estiver gravada com algum ônus não impeditivo de alienação:
 - 12.1. Cada título anexado (termo de cancelamento ou mandado judicial) será objeto de novo protocolo.
13. Quando se tratar de arrematação com instituição ou reserva de usufruto.

Se o imóvel for rural, além dos documentos relacionados acima, deverá anexar:

1. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural — CCIR atualizado e quitado.
 - 1.1. Acesse o sítio eletrônico do Governo do Brasil e confira as instruções para emitir o CCIR >> Sistema Nacional de Cadastro Rural.



CARTÓRIO
ROWEDER

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO
Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas
Júricas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas

2. Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural — ITR, ou comprovação de pagamento do ITR dos últimos 5 anos.
 - 2.1. Comprova-se o pagamento do ITR por meio do Documento de Arrecadação de Receitas Federais — DARF, e Declaração do ITR (últimos 5 anos).
 - 2.2. Acesse o sítio eletrônico do Governo do Brasil e confira as instruções para emitir a CND do ITR >> Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural.
3. Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural — CAR.
 - 3.1. Acesse o sítio eletrônico do Governo do Brasil e confira as instruções e Etapas do CAR e Regularização Ambiental.
4. Certificação de georreferenciamento emitido pelo SIGEF/INCRA, atestando que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas.
 - 4.1. Atualmente a certificação é exigida para imóvel com área igual ou superior a 100 ha.
 - 4.2. A partir de novembro de 2023, a certificação será exigida para imóveis com área igual ou superior a 25 ha.
 - 4.3. A partir de novembro de 2025, a certificação será exigida para todos os imóveis rurais independentemente do tamanho da área.
 - 4.4. Acesse o sítio eletrônico do Governo do Brasil e confira as instruções para proceder à certificação de imóvel rural.
 - 4.5. Declaração firmada pelo requerente com firma reconhecida afirmando sob pena de responsabilidade civil e criminal que os limites divisórios do imóvel foram respeitados (§6º do art. 9º do Decreto n. 4.449/2002).

II. Se for terreno de marinha, além dos documentos relacionados acima, deverá anexar:

Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio;

DAS GARANTIAS REAIS

1. Se a arrematação estiver atrelada a uma garantia real, como alienação fiduciária ou hipoteca, a legislação aplicável à espécie deve ser observada;
 - 1.1. **Alienação Fiduciária:** é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência da propriedade resolúvel de coisa imóvel ao credor, ou fiduciário.



**CARTÓRIO
ROWEDER**

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO
Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas
Júricas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas

Ou

- 1.2. **Hipoteca:** é o negócio jurídico pelo qual o devedor hipotecário, para assegurar o pagamento de uma dívida ao credor, grava o imóvel dado em garantia.

OBSERVAÇÕES

1. As cópias de documentos judiciais ou constantes de processos judiciais consideram-se válidas também quando declaradas autênticas pelo advogado constituído nos autos, sob sua responsabilidade pessoal, devendo constar rubrica em todas as laudas.
 - 1.1. Dispensado o reconhecimento de firma na declaração firmada pelo advogado.
 - 1.2. Comprova-se a constituição nos autos mediante certidão judicial ou declaração, sob as penas da lei, firmada pelo próprio advogado.
 - 1.3. As cópias de documentos declaradas autênticas pelo advogado devem, imprescindivelmente, integrar o processo judicial.
2. Os documentos apresentados em formato eletrônico devem ser estruturados eletronicamente em PDF/A e assinados digitalmente com certificado digital ICP-Brasil por todas as partes, conforme art. 209, §1º, I e II, do Provimento n. 149/2023 do CNJ.
3. Apresentado o título para registro, o Registrador procederá à análise aplicando todos os princípios e normativas legais atinentes à prática do ato, sobretudo o princípio da legalidade. Por essa razão, poderão ser exigidos documentos complementares para efetivação do registro.

BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS

1. Utiliza-se como parâmetro para base de cálculo e cobrança de emolumentos os seguintes valores, prevalecendo o que for maior, nos termos do 4º da Lei n. 19.191/2015:
 - 1.1. Preço ou valor econômico declarado pelas partes;
 - 1.2. Valor venal, se imóvel urbano;
 - 1.3. DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais), se imóvel rural;



**CARTÓRIO
ROWEDER**

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO
Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas
Júricas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas

- 1.4. Base de cálculo utilizada para o recolhimento do imposto municipal ou estadual (Laudo de ITBI/ISTI ou demonstrativo de cálculo do ITCD/ITCMD), se houver incidência;
 - 1.5. Avaliação judicial, quando houver.
2. O registro de alienação fiduciária ou de hipoteca, quando dois ou mais imóveis forem dados em garantia, situados na mesma circunscrição imobiliária ou não, a base de cálculo para cobrança de emolumentos, em relação a cada um dos registros, será o valor do mútuo (empréstimo) ou da garantia dividido pela quantidade de imóveis. (6ª Nota genérica da tabela XIV de emolumentos da Lei 14.376/2002 e inciso II do art. 980 do Código de Normas do Foro Extrajudicial de Goiás).
3. A base de cálculo para cobrança de emolumentos do registro do usufruto, se houver, é a de $\frac{1}{3}$ do valor do negócio e do demonstrativo de cálculo ITCD ou ITBI. (7ª Nota genérica da tabela XIV de emolumentos da Lei Estadual 14.376/2002).

PREVISÃO LEGAL

1. Geral: Art. 39 da Lei n. 9.514/1997; art.s 167, 176 e 225 da Lei n. 6.015/1973; art.s 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigo 18 e ss. da Lei n. 12.651/2012; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987.
2. Custas e Emolumentos:
 - 2.1. Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos da Justiça do Estado de Goiás da Lei n. 14.376/2002 – Dispõe sobre o Regimento de Custas e Emolumentos da Justiça do Estado de Goiás e outras providências;
 - 2.1.1. Anualmente, a tabela de emolumentos é atualizada por meio de provimento estadual. [Clique aqui para consultar a tabela de emolumentos e verificar o provimento vigente que reajustou as custas e emolumentos.](#) Em seguida, [clique aqui para acessar o provimento atualizado.](#)
 - 2.2. Lei n. 19.191/2015 — Dispõe sobre os emolumentos dos serviços notariais e de registro e outras providências.
 - 2.3. Lei n. 11.651/1991 — Código Tributário do Estado de Goiás.

A legislação está sujeita a constantes modificações, por isso, antes de realizar qualquer procedimento, consulte a lei atualizada.



CARTÓRIO
ROWEDER

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO
Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas
Júricas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas