

Arrematação Judicial

Arrematação judicial é o processo pelo qual os bens imóveis são vendidos em um leilão público, sendo adquirido pelo interessado que oferecer o maior preço. A arrematação judicial ocorre em uma hasta pública determinada pelo juiz responsável. A arrematação é a forma pela qual o bem penhorado é vendido, e o valor obtido é utilizado para pagamento das dívidas.

O pedido da Arrematação deverá ser instruído com os seguintes documentos, a saber:

- ◆ **Carta de arrematação**, na forma original, contendo a natureza, o número do processo e a descrição do imóvel, com seu número de matrícula, qualificação completa das partes, autenticada pela vara judicial ou com o código de validação eletrônica. Caso a documentação apresentada não inclua as informações necessárias para o registro, qual seja: **para 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; **para pessoa jurídica**: o nome empresarial, a sede social e o número de inscrição no CNPJ, poderá ser apresentada cópia autenticada do documento comprobatório, acompanhada da declaração de cadastro de cliente.
- ◆ **Auto de Arrematação**, na forma original, ou em cópia autenticada pela Vara Judicial ou, se constante de processo digital, com código de validação eletrônica.
- ◆ **Guia de ITBI**, acompanhado do documento de arrecadação municipal (**DUAM**) devidamente quitado, e **extrato do imóvel** que comprove a baixa do pagamento. Esses documentos devem estar devidamente preenchidos, com assinatura e carimbo de identificação do Responsável pela Seção de Avaliação de Imóveis da Prefeitura Municipal de Luziânia - GO e assinado pelo responsável fiscal de arrecadação, com o carimbo de identificação, ambos na forma original.
- ◆ Se a matrícula estiver gravada com algum ônus impeditivo de alienação ou oneração, tais como: I – hipoteca constituída por cédula de crédito rural, industrial, comercial e cédula à exportação; II – hipoteca do Sistema Financeiro da

Habitação; III – penhora da União ou do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS; IV – cláusula de inalienabilidade; V – bloqueio de matrícula; e VI – indisponibilidade, deverá ser apresentado requerimento do interessado solicitando o cancelamento do ônus, acompanhado de documentação competente, ou mandado judicial de registro ou levantamento do ônus.

Obs.01: O gravame judicial, a indisponibilidade e a averbação premonitória constante da matrícula do imóvel levado a hasta pública, quando originário do mesmo processo que resultou a arrematação ou a adjudicação, será cancelado independente de ordem judicial específica.

Obs.02: As indisponibilidades provenientes da Central Nacional de Indisponibilidades de Bens-CNIB, não impedem o registro da arrematação, desde que conste expressamente na carta de arrematação a prevalência da alienação judicial em relação à restrição proveniente de outro juízo ou autoridade administrativa.

- ◆ Se a matrícula estiver gravada com algum ônus não impeditivo de alienação ou oneração, tais como: I – hipoteca comum; II – penhora; III – servidão; IV – usufruto; e V – promessa de compra e venda, deverá ser apresentado requerimento do interessado solicitando o cancelamento do ônus, acompanhado de documentação competente, ou declaração expressa do adquirente ou do credor quanto à ciência da existência do ônus.
- ◆ Se for imóvel rural, apresentar:
 - I- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; II - Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; III- Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR; IV - Certidão do Ibama; e V - Certificação de Georreferenciamento emitido pelo INCRA (Atualmente a certificação é exigida para imóvel com área igual ou superior a 25 hectares);
- ◆ Se for terreno da marinha, apresentar a **Certidão de Autorização de Transferência – CAT**, emitida pela Secretária de Patrimônio da União – SPU, com o respectivo comprovante de pagamento do laudêmio.

Obs: 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](#).

Obs01: Ao receber o título para registro, o Registrador realizará a análise conforme os princípios e normas legais pertinentes ao ato, com especial atenção ao princípio da legalidade. Portanto, poderão ser solicitados documentos adicionais para a conclusão do registro.

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

PREVISÃO LEGAL: arts. 790, inciso I, item 22, 796, 797, 799, 801, 810, 823, 833 e 914 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial de Goiás; art. 1.499, inciso VI e 1.501, do Código Civil; arts. 880, 895, 901 e 903 do Código de Processo Civil, arts. 167, inciso I, item 26, 176, 221, 225 e 289, da Lei n. 6.015/1973; Provimento n. 61/2017 do CNJ.

CUSTAS: Leis Estaduais de n.ºs. 14.376/2002, 19.191/2015, 20.955/2020 e Provimento 94/2022 do TJ/GO.

