



COMUNICADO Nº 01/2023

NOVOS MODELOS DE CARTAS DE ARREMATAÇÃO NO EPROC

CONSIDERANDO que o diálogo institucional inaugurado pelos Registradores de Imóveis, através do Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul – IRIRGS, do Colégio Registral do Rio Grande do Sul e da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul – ANOREG-RS com os Leiloeiros, através do Sindicato dos Leiloeiros Oficiais do Rio Grande do Sul - SINDILEI, ensejando a apresentação de sugestões de aperfeiçoamento dos modelos de cartas de arrematação, a fim de otimizar suas qualificações perante os Ofícios Prediais;

CONSIDERANDO o respeitável Despacho de lavra do Excelentíssimo Senhor Desembargador Giovanni Conti, Corregedor Geral da Justiça do Estado, de 02 de agosto de 2023 (anexo), que, acolhendo o brilhante Parecer do Excelentíssimo Senhor Doutor Felipe Só dos Santos Lumertz, Juiz-Corregedor, determinou ajustes nos modelos das cartas de arrematação (Recomendação nº 30/2023-CGJRS);

CONSIDERANDO o dever estatutário dos Comunicantes de informarem seus Associados acerca de questões relevantes envolvendo o direito registral imobiliário;

CONSIDERANDO o dever de os Registradores Imobiliários estarem atualizados acerca de seus misteres;

Os signatários **INFORMAM** sobre o êxito na movimentação iniciada pelos Comunicantes, devendo doravante ensejar a expedição de cartas de arrematação contendo informações que conduzam a qualificações positivas, permitindo, como esperado, a realização do registro pretendido pelo arrematante.



Sendo o que havia para informarem, os signatários renovam cordiais saudações e reforçam que permanecem à disposição de seus Associados para bem servi-los.

Porto Alegre – RS, 08 de agosto de 2023.

Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul – IRIRGS

Ricardo Anderson Rios de Souza Martins

Presidente

Colégio Registral do Rio Grande do Sul

Sérgio Mersserschmidt

Presidente

**Associação dos Notários e Registradores do Estado do
Rio Grande do Sul - ANOREG – RS**

João Pedro Lamana Paiva

Presidente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Praça Mal Deodoro, 55 - CEP 90010-908 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br

DESPACHO

Vistos.

Trata-se de expediente instaurado em razão de requerimento formulado pelo SINDICATO DOS LEILOEIROS OFICIAIS DO RIO GRANDE DO SUL (SINDILEI), INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO RIO GRANDE DO SUL (IRIRGS) e ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (ANOREG), no qual postularam a padronização das cartas de arrematação, para evitar a ocorrência de problemas de qualificação dos títulos apresentados, enviando duas propostas de redação, para os casos de pagamento à vista e parcelado (5117204).

Com vista dos autos, o Dr. Felipe Só dos Santos Lumertz, Juiz-Corregedor, manifestou-se pelo acolhimento parcial da proposta, com a disponibilização, no sistema EPROC, de modelos de cartas de arrematação para pagamento à vista e para pagamento parcelado às unidades judiciais indicados no arquivo de ID 5117204, p. 07-10, com alteração nos itens 03 e 04 (Parecer CGJ-GABJC nº 5398003).

Veio o expediente concluso.

É o breve relato.

Decido.

Atento ao conteúdo do expediente, tendo sido a questão inteiramente apreciada no âmbito desta Casa Correccional e tendo em vista que o colendo STF reconheceu a compatibilidade da fundamentação por remissão com o disposto no artigo 93, inciso IX, da Carta da República (AI 734.689-Ag-DF, Rel. Min. Celso de Mello), entendo ser o caso de acolher o parecer exarado pelo Juiz-Corregedor, Dr. Felipe Só dos Santos Lumertz, cujos fundamentos adoto como razões de decidir e transcrevo a seguir, *in verbis*:

" (...) Comparando-se a sugestão com o modelo disponibilizado pelo EPROC, verifica-se, em síntese, que, afora a questão de forma, diferenciam-se pela inclusão do item "Observações", em especial os itens 02, 03 e 04.

Quanto ao item 02, que determina o cancelamento da penhora, de ônus (judiciais ou extrajudiciais) e indisponibilidades, é importante registrar que o art. 538 da Consolidação Normativa Notarial e Registral assim dispõe:

"Art. 538 – É requisito para registro da carta de arrematação que esta contenha menção expressa sobre a manutenção ou o cancelamento de toda e qualquer restrição judicial, ônus ou gravames constantes da matrícula.

§ 1º – Constando na matrícula do imóvel arrematado indisponibilidade averbada, a carta deverá conter a indicação expressa do Juízo emissor sobre se a arrematação prevalecerá ou não sobre a indisponibilidade.

§ 2º – Caso a indicação tratada no parágrafo anterior seja positiva, será averbado o cancelamento da indisponibilidade e praticado o ato. Em caso negativo, ou não havendo a menção referida no caput pelo Juízo emissor da carta, o Registrador devolverá o título ao apresentante."

Assim, de acordo com este dispositivo, constando na matrícula a existência de indisponibilidade, a carta

deverá conter expressa indicação do Juízo sobre se a arrematação prevalecerá ou não sobre a indisponibilidade. Se não for feita, deverá o Registrador devolver o título ao apresentante.

Desta forma, a redação proposta contempla a sugestão de que a carta de arrematação sirva como comando preferencial para o registro, em atenção ao disposto no art. 16, parágrafo único, do Provimento nº 39, de 25.07.2014, do Conselho Nacional de Justiça, de seguinte redação:

"Art. 16. As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução.

Parágrafo único. Consistindo eventual exigência para o registro de alienação judicial de imóvel atingido por ordem de indisponibilidade na falta de indicação, no título, da prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução, será o fato comunicado ao Juízo que expediu o título de alienação, visando sua complementação, ficando prorrogada a prenotação por 30 dias contados da efetivação dessa comunicação."

Logo, não há contrariedade da observação com o regramento normativo vigente.

Já o item 03 não tem previsão normativa expressa contrária.

De todo o modo, no direito registral vigora o princípio da especialidade objetiva, segundo o qual exige-se plena identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro.

Há entendimento Jurisdicional no sentido de que a existência de uma acessão, que será uma construção (art. 1.248, V, e art. 1.253 do Código Civil), impediria o registro justamente por violação ao princípio da especialidade objetiva, como se colhe da leitura do seguinte precedente:

"APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. CARTA DE ARREMATAÇÃO INDICANDO A EXISTÊNCIA DE UM PRÉDIO DE 1.100 M2 NO TERRENO ARREMATADO. AUSÊNCIA DE CORRELAÇÃO EM RELAÇÃO À DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTANTE NA SUA MATRÍCULA, A QUAL NÃO CONTEMPLA A EXISTÊNCIA DA ACESSÃO. INVIABILIDADE DE SE PROCEDER O REGISTRO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO, SOB PENA DE MALFERIMENTO AOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E ESPECIALIDADE REGISTRAL. A existência de discrepância entre as descrições do imóvel constante junto ao álbum imobiliário e a constante no título que se quer registrar gera óbice de ordem legal ao registro da carta de arrematação, por evidente malferimento aos princípios da continuidade e especialidade registral que norteiam os registros de imóveis. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO. UNÂNIME."

(Apelação Cível, Nº 70015587645, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em: 24-08-2006)

Sobre este ponto, as entidades de classe manifestaram-se no seguinte sentido (5392854):

"2. Agora quanto ao item 3 das "Observações", não raras vezes é preciso devolver/impugnar a Carta de Arrematação por causa da falta de coincidência entre a descrição do imóvel informado pelo Registro de Imóveis frente a que constou mencionada no título (Carta de Arrematação). Nesse sentido, tem-se observado que após as impugnações os Juízos das Arrematações via de regra determinam a realização do

registro levando em consideração a realidade registral estabelecida, conhecedor o Arrematante sobre a pendência de regularização da acessão. Neste sentido, vislumbraram os signatários que a matéria igualmente poderia ser melhor equacionada se desde a expedição da Carta de Arrematação já constasse tal determinação expressa, a fim de igualmente evitar indesejadas impugnações. Assim, o texto sugerido, que certamente pode ser aprimorado por essa Respeitável Administração, tem o intuito de, conhecendo do problema, permitir o acesso da Arrematação quando declarado que caberá ao Arrematante promover futura regularização da edificação eventualmente existente. Atente-se, Excelência, que no aspecto tributário não haverá prejuízo ao Erário Municipal, pois a guia do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis fará constar referência à edificação quando da avaliação, incluindo na base de cálculo do tributo a acessão. Neste aspecto, reforça-se que a fiscalização atribuída aos Registros de Imóveis sobre os tributos incidentes pelos atos que praticam (art. 289 da Lei nº 6.015/73) restará plenamente observada. Muitas situações problemáticas decorrem da confecção do título judicial; outras, porém, de providências que incumbem ao Arrematante, como a comprovação do pagamento do ITBI, por exemplo; e, por fim, há questões de interpretação das normas vigentes que contribuem para o embaraço do acesso do título, o que na concepção dos signatários pode ser aperfeiçoado."

Pois bem.

A luz de todo o exposto, transcrevo, novamente, a proposta de redação do item 03:

"3. Havendo acessão indicada na Carta pendente de averbação, sua regularização será encargo do Arrematante, não sendo empecilho para o registro da presente."

Agora, observadas as ponderações das entidades de classe, entende-se que a proposta deve ser alterada, para que contemple, expressamente, a exigência de que a acessão esteja na guia de avaliação do ITBI, a fim de evitar prejuízo ao Erário, bem como mantenha a orientação de regularização registral ao Arrematante.

Sugere-se, pois, a seguinte redação:

"3. A existência de acessão pendente de averbação não impedirá o registro da Carta, desde que incluída a edificação na guia de avaliação do ITBI, cabendo ao Arrematante providenciar a regularização registral."

Ressalvo que, sendo do entendimento do Juiz competente que a existência de averbação deve ser previamente regularizada, bastará determinar ao Cartório que suprima este item do modelo de Carta de Arrematação sugerida.

Por fim, quanto ao item 04, entende-se pertinente fazer duas observações.

A orientação aparenta estar em consonância com o art. 539 da Consolidação Normativa Notarial e Registral, de seguinte redação:

"Art. 539 – Para o registro da arrematação ou adjudicação, não estando o imóvel registrado em nome do executado, será exigida a apresentação do título anterior, observados os princípios da disponibilidade e da continuidade, ressalvado comando judicial expresso em contrário."

A redação do dispositivo em questão deixa mais claro que o registro somente poderá ser feito na hipótese de o imóvel não estar registrado em nome do executado se houver comando judicial expresso em contrário,

E, de fato, o parecer elaborado pelo Coordenador de Correição Daniel Motta Santos bem evidencia que a questão se insere dentro da liberdade jurisdicional, como se colhe do seguinte trecho (ID 5146760):

"Ora, com relação ao ponto, merece destaque o disposto no art. 195 da Lei 6.015/73:

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Não se desconhece entendimento jurisprudencial que afaste a incidência desta regra em razão de ser a arrematação uma forma de aquisição originária da propriedade, como já decidiu o TJRS no seguinte precedente:

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATAÇÃO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE. QUEBRA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. ESTANDO DEVIDAMENTE COMPROVADO QUE O IMÓVEL FOI OBJETO DE ESCRITURA PÚBLICA, CUJA PROPRIEDADE NÃO SE TRANSFERIU POR AUSÊNCIA DE REGISTRO DA REFERIDA ESCRITURA, DEVE SER MITIGADO O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL, TENDO EM VISTA QUE A ARREMATAÇÃO SE CARACTERIZA POR SER MODO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIO DA PROPRIEDADE, QUE NÃO LEVA EM CONTA OS VÍCIOS ANTERIORES DE PROPRIEDADE. AGRAVO PROVIDO.(Agravado de Instrumento, Nº 70029939030, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em: 02-07-2009).

Porém, esta questão insere-se dentro da liberdade formal de cada Magistrado, consistindo, pois, em questão reservada à atividade jurisdicional, de modo que não deve constar como uma determinação fixa em um modelo de carta de arrematação a ser disponibilizada via eproc. "

Transcrevo a redação do item 04:

"4. O registro da presente deverá ser realizado mesmo que o imóvel arrematado não esteja registrado em nome do executado, havendo causa autorizativa para a arrematação integrando o processo."

Para que seja observada a normativa vigente, propõe-se alteração na proposta, a fim de que conste expressamente a indicação, pela unidade judicial, de causa judicial autorizativa do registro, na hipótese de estar o imóvel em nome de pessoa diversa do Executado:

"4. Estando o imóvel arrematado em nome de pessoa diversa do Executado, será possível o registro da arrematação ou adjudicação sem prévia apresentação do título anterior apenas se houver decisão judicial autorizativa expressa nesse sentido.

4.1. No processo judicial em que foi realizada a arrematação, estando o imóvel em nome de pessoa diversa do Executado:

() Não há decisão judicial autorizando o registro sem prévia apresentação do título anterior.

() Há decisão judicial autorizando o registro sem prévia apresentação do título anterior (indicar o evento da decisão - xx), a qual acompanha a presente carta.

Por último, quanto à conveniência e oportunidade, entende-se que a padronização das cartas de arrematação, com sugestões de redação para todas as unidades judiciais de 1º grau, incluindo (i.) opções para pagamento parcelado e à vista, bem como (ii.) observações nas quais são examinados os itens que, de modo mais frequente, costumam obstar o registro do título, é medida que atende ao princípio da eficiência

da tutela jurisdicional (art. 8º do CPC), já que busca contribuir para redução das impugnações por parte dos Registros de Imóveis.

Nesses termos, sugere-se o acolhimento da proposta do SINDICATO DOS LEILOEIROS OFICIAIS DO RIO GRANDE DO SUL (SINDILEI), INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO RIO GRANDE DO SUL (IRIRGS) e ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (ANOREG), com a disponibilização, no sistema EPROC, de modelos de cartas de arrematação para pagamento à vista e para pagamento parcelado às unidades judiciais, sugerindo a alteração dos itens 03 e 04 da proposta inicial, para que tenham a redação proposta no presente parecer.

Conclusão

Ante o exposto, opino pelo acolhimento parcial da proposta do SINDICATO DOS LEILOEIROS OFICIAIS DO RIO GRANDE DO SUL (SINDILEI), INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO RIO GRANDE DO SUL (IRIRGS) e ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (ANOREG), com a disponibilização, no sistema EPROC, de modelos de cartas de arrematação para pagamento à vista e para pagamento parcelado às unidades judiciais indicados no arquivo de ID 5117204, p. 07-10, com alteração nos itens 03 e 04, os quais passariam a ter a seguinte redação:

Redação Original sugerida pelas entidades de classe

"3. Havendo acessão indicada na Carta pendente de averbação, sua regularização será encargo do Arrematante, não sendo empecilho para o registro da presente."

"3. A existência de acessão pendente de averbação não impedirá o registro da Carta, desde que incluída a edificação na guia de avaliação do ITBI, cabendo ao Arrematante providenciar a regularização registral."

Proposta de Redação final

"4. O registro da presente deverá ser realizado mesmo que o imóvel arrematado não esteja registrado em nome do executado, havendo causa autorizativa para a arrematação integrando o processo."

"4. Estando o imóvel arrematado em nome de pessoa diversa do Executado, será possível o registro da arrematação ou adjudicação sem prévia apresentação do título anterior apenas se houver decisão judicial autorizativa expressa nesse sentido.

4.1. No processo judicial em que foi realizada a arrematação, estando o imóvel em nome de pessoa diversa do Executado:

() Não há decisão judicial autorizando o registro sem prévia apresentação do título anterior.

() Há decisão judicial autorizando o registro sem prévia apresentação do título anterior (indicar o evento da decisão - xx), a qual acompanha a presente carta.

Estando Vossa Excelência de acordo com a sugestão de alteração dos itens 03 e 04, ou caso entenda desnecessária esta modificação, sugiro que seja expedida Recomendação aos Juizes de Direito e Servidores de 1º Grau, nos moldes da minuta de ID 5230133, propondo o prévio encaminhamento para o Grupo de Linguagem Simples, para análise quanto à necessidade de simplificação do texto e adoção do layout na forma de visual law.

Ainda, sugiro que sejam comunicadas as entidades de classe, por e-mail, de sua decisão."

Diante do exposto, com fulcro no supra fundamentado, **acolho o parecer** exarado pelo Dr. Felipe Só dos Santos Lumertz, Juiz-Corregedor, que bem apreciou a questão trazida ao exame desta Corregedoria-Geral da Justiça, em toda sua extensão, **para determinar** a disponibilização no sistema EPROC dos modelos de cartas de arrematação para pagamento à vista e para pagamento parcelado às unidades judiciais, com as alterações na redação dos itens 03 e 04 propostas pelo Parecer CGJ-GABJC nº 5398003.

Encaminhe-se o expediente ao SEACOR-J, para os ajustes necessários no sistema E-proc.

Realizados os ajustes, **determino** o envio da Recomendação nº 30/2023-CGJ aos Juizes de Direito e Servidores de 1º Grau, nos moldes da minuta elaborada pelo Grupo de Linguagem Simples

(5538060), bem como a comunicação aos requerentes das providências adotadas, com cópia desta decisão e do Parecer CGJ-GABJC nº 5398003.

Após, archive-se.

Diligências pertinentes.

Porto Alegre, data registrada no sistema.

**Des. Giovanni Conti,
Corregedor-Geral da Justiça.**



Documento assinado eletronicamente por **Giovanni Conti, Corregedor-Geral da Justiça**, em 02/08/2023, às 15:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **5579241** e o código CRC **A6B6B9AA**.



Modelos padronizados de cartas de arrematação.

Modelos de carta de arrematação para **pagamento à vista** e para **pagamento parcelado** estão disponíveis no sistema eproc.

A unidade judicial deve importar os modelos no sistema eproc em:

Menu textual → Minutas → Modelos → Código Modelo ...

- > **10000789464** (para pagamento à vista); e
- > **10000789550** (para pagamento parcelado).

A medida objetiva reduzir a quantidade de impugnações por parte dos ofícios de Registro de Imóveis.

Cordiais saudações,

Giovanni Conti

Corregedor-Geral da Justiça

DÚVIDAS?

Se você ficou com alguma dúvida a respeito deste documento, [clique aqui para nos enviar uma mensagem.](#)