

Lista de Documentos - Ata Notarial para fins de Adjudicação Compulsória:



A adjudicação compulsória extrajudicial está previsto nos artigos 1417 e 1418, do Código Civil. Em termos procedimentais, a nova lei 14.382/2022 trouxe à lei dos registros públicos com a previsão do artigo 216-B, com suas diretrizes estabelecidas pelo Provimento 150/2023 do CNJ.

<p>Requerente – Pessoa Física (Incluído o cônjuge)</p>	<p>Cédula de Identidade, ou, Carteira Nacional de Habilitação, ou, Cédula de Identidade Profissional, Passaporte, ou, Cédula de Identidade de Estrangeiro do solicitante e cônjuge se for o caso.</p>
	<p>Certidão de Nascimento atualizada (se solteiro).</p>
	<p>Certidão de Casamento atualizada (se casado).</p>
	<p>Escritura do Pacto Antenupcial (se casado sob o regime da comunhão universal de bens ou separação total de bens). Obs.: Se registrado, apresentar Certidão do Registro Auxiliar</p>
	<p>Certidão de Casamento com Averbação do Óbito atualizada (se viúvo).</p>
	<p>Certidão de Casamento com Averbação atualizada (se divorciado ou separado).</p>
	<p>Escritura Pública de União Estável (se convivente em união estável). Obs.: Conviventes em união estável devem apresentar Certidão atualizada de seu estado civil / Comprovante de Residência.</p>
	<p>Se possuir procurador: Instrumento Público de Procuração original ou Certidão, com poderes específicos (com validade: 90 dias de sua expedição), e documento de identificação do Procurador. Obs.: Se a Procuração for emitida em outra Comarca deverá reconhecer o sinal público.</p>
<p>Requerente – Pessoa Jurídica</p>	<p>Ato Constitutivo e Alterações. Ex.: Contrato Social Consolidado e sua última alteração devidamente registrado na Junta Comercial, Ata de Assembleia, Estatuto, etc.</p>
	<p>Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral emitido pela Receita Federal.</p>
	<p>Cédula de Identidade, Carteira Nacional de Habilitação, Cédula de Identidade Profissional, Passaporte, Cédula de Identidade de Estrangeiro, Carteira de Trabalho do representante(s).</p>
	<p>Se possuir procurador: Instrumento Público de Procuração original ou Certidão, com poderes específicos (com validade: 90 dias de sua expedição), e documento de identificação do Procurador. Obs.: Se a Procuração for emitida em outra Comarca deverá reconhecer o sinal público.</p>
<p>Do Imóvel:</p>	<p>Certidão da matrícula ou transcrição atualizada do imóvel.</p>
	<p>Certidão de Dados Cadastrais ou Certidão de lançamento emitida pela Prefeitura Municipal, <u>para imóveis urbanos</u>.</p>
	<p>CCIR – certificado de cadastro do imóvel rural quitado, ITR – imposto territorial rural. ITR – imposto territorial rural, <u>para imóveis rurais</u>.</p>
<p>Do instrumento De Aquisição (Art 440-B do Provimento 150/2023 do CNJ):</p>	<p>Qualquer ato ou negócio jurídico, que indiquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável.</p>

Da Prova de Quitação (Art 440-G do Provimento 150/2023 do CNJ):	Ação de consignação em pagamento com valores depositados.
	Mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado.
	Comprovantes de operações bancárias.
	Informações prestadas em declaração de imposto de renda.
	Recibos cuja autoria seja passível de confirmação.
	Averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.
	Notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.
Da Prova de Inadimplemento (Art 440-G do Provimento 150/2023 do CNJ):	Verificação de seu inadimplemento, por NOTIFICAÇÃO, pelo Cartório de Títulos e Documentos ao(s) proprietário(s), e, Cedente(s), para que se manifestem quanto OUTORGA da escritura.
Da Identificação do Advogado:	Cópia da carteira profissional – OAB. (Obs.: Identificação de seus dados como e-mail e telefone na petição são necessários).
Do Requerimento (Art 440-E do Provimento 150/2023 do CNJ):	Identificação e endereço do requerente e do requerido, com a indicação, no mínimo, de nome e número de Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ (art. 2º do Provimento n. 61, de 17 de outubro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça).
	A descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem.
	Se for o caso, o histórico de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades, com menção circunstanciada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrependimento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido.
	A declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso por mais de 90 (noventa) dias úteis.
	O pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, vide do Art. 440-R ao 440-X do Provimento 150/2023 do CNJ.
	O pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.
Das Certidões:	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT – https://cndt-certidao.tst.jus.br/inicio.faces .
	Certidões Estaduais de Ações Cíveis 1º e 2º grau (TJBA) http://www5.tjba.jus.br/portal/certidoes/ .
	Certidão Federal - https://sistemas.trf1.jus.br/certidao/#/solicitacao
	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos
Do Laudêmio (Somente para imóveis foreiros):	Apresentação do Alvará de Autorização ou CAT - Certidão de autorização de transferência. se já pago. O pagamento do do Laudêmio deverá seguir nos termo do Art. 440-AL do Provimento 150/2023 do CNJ).
Do ITIV:	Comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) se já pago. O pagamento do imposto de transmissão será comprovado pelo requerente antes da lavratura do registro, dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados da notificação que para esse fim lhe enviar o oficial de registro de imóveis

Observações e Orientações:

- 1- Pela súmula 239, do Superior Tribunal de Justiça “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”, ou seja, a existência do instrumento público ou particular, mesmo sem o registro imobiliário, possibilita a adjudicação.
- 2- A pendência de processo judicial de adjudicação compulsória não impedirá a via extrajudicial, caso se demonstre suspensão daquele por, no mínimo, 90 (noventa) dias úteis (Art. 440-H do Provimento 150/2023 do CNJ).
- 3- A qualificação notarial ou registral será negativa sempre que se verificar, em qualquer tempo do processo, ilicitude, fraude à lei ou simulação (Art. 440-I do Provimento 150/2023 do CNJ).
- 4- Documentações podem ser exigidas, como plantas, memoriais descritivos entre outras, se for o caso, para fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a complementar a especialidade do imóvel. (§4 do Art. 440-G do Provimento 150/123 do CNJ).
- 5- A indisponibilidade não impede o processo de adjudicação compulsória, mas o pedido será indeferido, caso não seja cancelada até o momento da decisão final do oficial de registro de imóveis (Art. 440-AH do Provimento 150/2023 do CNJ).
- 6- Os direitos reais, ônus e gravames que não impeçam atos de disposição voluntária da propriedade não obstarão a adjudicação compulsória (Art. 440-AG do Provimento 150/2023 do CNJ).
- 7- Quando aos emolumentos, enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação acerca de emolumentos para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, a elaboração da ata notarial com valor econômico e o processamento do pedido pelo oficial de registro de imóveis serão feitos na forma de cobrança da usucapião pela via extrajudicial, ressalvados os atos de notificação e de registro (Art. 440-AM do Provimento 150/2023 do CNJ).

Contato:

12º Ofício de Notas

Telefone: 3036-8500

E-mail: contato@12notas.com.br