

# 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><b>Requerente – Pessoa Física (Incluído o cônjuge)</b></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><b>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.</b></p>
<p><b>Requerente – Pessoa Jurídica</b></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><b>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.</b></p>
<p><b>Do Imóvel:</b></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><b>Do instrumento De Aquisição (Art 440-B do Provimento 150/2023 do CNJ):</b></p>	<p><b>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.</b></p>

<b>Da Prova de Quitação</b> (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.
	<b>Recibos cuja autoria seja passível de confirmação.</b>
	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.
<b>Da Prova de Inadimplemento</b> (Art 440-G do Provimento 150/2023 do CNJ):	<b>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.</b>
<b>Da Identificação do Advogado:</b>	Cópia da carteira profissional – OAB. (Obs.: Identificação de seus dados como e-mail e telefone na petição são necessários).
<b>Do Requerimento</b> (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, <b>vide do Art. 440-R ao 440-X do Provimento 150/2023 do CNJ.</b>
	O pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.
<b>Das Certidões:</b>	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT – <a href="https://cndt-certidao.tst.jus.br/inicio.faces">https://cndt-certidao.tst.jus.br/inicio.faces</a> .
	Certidões Estaduais de Ações Cíveis 1º e 2º grau (TJBA) <a href="http://www5.tjba.jus.br/portal/certidoes/">http://www5.tjba.jus.br/portal/certidoes/</a> .
	Certidão Federal - <a href="https://sistemas.trf1.jus.br/certidao/#/solicitacao">https://sistemas.trf1.jus.br/certidao/#/solicitacao</a>
	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - <a href="https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos">https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos</a>
<b>Do Laudêmio</b> (Somente para imóveis foreiros):	Apresentação do Alvará de Autorização ou CAT - Certidão de autorização de transferência. <b>se já pago.</b> O pagamento do do Laudêmio deverá seguir nos termo do Art. 440-AL do Provimento 150/2023 do CNJ).
<b>Do ITIV:</b>	Comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) <b>se já pago.</b> 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](mailto:contato@12notas.com.br)