



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA
Fone: (73) 3190-0166
E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br
Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta
Site: www.ritdpjilheus.com.br

CHECKLIST

REGISTRO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Art. 1.418 do Código Civil (Lei 10.406/2002); Súmulas 239 e 308 do STJ; arts. 440-A a 440-AM do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento CNJ nº 149/2023, com a redação dada pelo Provimento CNJ nº 150/2023; arts. 1.005, 1.024 e 1.025 do Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia - CNBA (Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023).

DOCUMENTOS

1.0	Ata notarial lavrada por tabelião de notas à escolha do requerente (art. 440-F, Provimento CNJ nº 149/2023), contendo: I. Referência à matrícula ou transcrição, e descrição do imóvel com seus ônus e gravames; II. Identificação dos atos e negócios jurídicos fundamentadores, incluído o histórico de cessões e sucessões; III. Provas do pagamento integral do preço ou contraprestação; IV. Identificação das providências de transmissão não adotadas pelo requerido e verificação do inadimplemento; V. Valor venal atribuído ao imóvel adjudicando (art. 440-G, Provimento CNJ nº 149/2023);
2.0	Requerimento subscrito por advogado, conforme requisitos da seção REQUISITOS deste checklist (art. 440-L do Provimento)
3.0	Caso haja protocolização de ação judicial de adjudicação compulsória, necessário se faz o fornecimento de comprovante de protocolo da desistência ou da suspensão do processo para tramitação na via extrajudicial.
4.0	Instrumento original do ato ou negócio jurídico fundamentador da adjudicação — promessa de compra e venda, de cessão, de sucessão ou outro contrato admitido, nos termos do art. 440-B do Provimento CNJ nº 149/2023 (art. 440-M do mesmo provimento);
5.0	Certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;
6.0	Comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Se imóvel foreiro, deve haver comprovação do recolhimento do laudêmio;
7.0	Procuração de poderes específicos para adjudicação compulsória

REQUISITOS

1.0	Requerimento (art. 440-L do Provimento CNJ nº 149/2023), contendo:
1.1	Qualificação do(s) adjudicante(s), do(s) adjudicado(s) e dos seus respectivos cônjuges, nos termos do art. 319 do Código de Processo Civil e 440-L, caput e inciso I do Provimento nº 149/2023 do CNJ;
1.2	A descrição completa do imóvel, com indicação da Matrícula ou Transcrição e, caso necessário, quaisquer outras características identificadoras do bem;
1.3	Caso haja cessão ou sucessão de titulares, o histórico de atos e negócios jurídicos da sua constituição, com menção detalhada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrependimento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;
1.4	Declaração, sob as penas de lei, pelo requerente, da inexistência de processo judicial que possa impedir o registro, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso por mais de 90 (noventa) dias úteis;
1.5	Declaração do valor atual de mercado atribuído ao imóvel adjudicando;
1.6	Pedido de notificação do(s) requerido(s), assim como de seu(s) respectivo(s) cônjuge(s) para que se manifestem no prazo de 15 dias úteis;



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

1.7	Pedido de notificação por edital, caso o(s) requerido(s) encontre(m)-se em local incerto ou não sabido (deve ser anexado ao procedimento documentos que comprovem o exaurimento dos meios ordinários de localização do requerido);
1.8	Pedido de deferimento da adjudicação compulsória e efetivação do registro necessário para a transferência da propriedade;
1.9	Pedido de custas para saneamento preliminar da matrícula, caso seja identificada a necessidade pelo Cartório de Registro de Imóveis;
1.10	Pedido de emissão de custas de processamento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial;
1.11	Subscrição do advogado;

OBSERVAÇÕES	
1	O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda. Débitos fiscais de IPTU e ITR não são verificados.
2	A adjudicação compulsória extrajudicial só poderá ser proposta quando for possível estabelecer a continuidade entre o proprietário registral e o solicitante, admitindo-se, para tanto, a apresentação de documentos que constatem o referido vínculo.
3	Além da promessa de compra e venda ou de cessão ou sucessão, poderão ser admitidos outros títulos para instruir o pedido de adjudicação compulsória, desde que sejam contratos que, tipicamente previstos na lei, demonstrem a pretensão de transmissão do bem.
4	São legitimados a requerer a adjudicação: • O promitente vendedor, quando o promissário comprador estiver criando óbice à regular escrituração; e • O promissário comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores.
5	Para a elucidação de quaisquer imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.
6	Nos casos de impossibilidade de apresentação da qualificação das partes, justificadamente, admite-se a apresentação de informações e dados que sejam suficientes para a determinação dos envolvidos.
7	Quando se tratar de requerido falecido, poderão ser notificados os seus herdeiros legais, contanto que estejam comprovados a qualidade destes, o óbito e a inexistência de inventário judicial ou extrajudicial, sendo aceita pelo registrador Certidão Negativa de Inventário emitida pelo CENSEC.
8	Havendo inventário, bastará a notificação do inventariante;
9	Os ônus e gravames registrados/averbados na matrícula não obstarão o prosseguimento da adjudicação compulsória, desde que cancelados antes da finalização do procedimento. O juízo responsável pela ordem deverá ser informado pelo Oficial de Registro para ciência sobre o procedimento e eventual tomada de providências que julgue necessária. Caso a matrícula contenha registro de <u>alienação fiduciária</u> , <u>penhora em favor da União</u> , <u>cláusula de inalienabilidade</u> vigente ou <u>ordem específica de indisponibilidade</u> , o processamento <u>não poderá ser realizado</u> . Se for o caso de hipoteca cédular será necessária a anuência do credor para o registro em favor do adjudicante, salvo nos casos de hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro, ineficaz perante os adquirentes, nos termos da Súmula 308 do STJ.