

**DOCUMENTOS: ATA NOTARIAL DE ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**

DAS PARTES

****PESSOA FÍSICA**

- 1 – Documento de identidade e CPF, inclusive do cônjuge (se houver);
- 2 – Informar endereço, profissão e e-mail;
- 3 – Se casado/divorciado/viúvo: Certidão de Casamento com devidas averbações (emitida em até 90 dias) / Apresentar pacto antenupcial (se houver) / Se solteiro: Certidão de Nascimento / Se união estável apresentar escritura pública (se houver);
- 4 – Advogado(a): cópia da OAB, procuração específica e petição.

ATENÇÃO: É necessária procuração específica do advogado ou defensor público que está assistindo o requerente (art. 440-C, parágrafo único, Provimento nº 149/2023 do CNJ).

OBS.1: A Petição direcionada ao Cartório deve constar a identificação completa e correta do imóvel com menção à existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel a ser adjudicado, com a referência às respectivas datas de ocorrência e número de matrícula ou transcrição, bem como qualquer ônus e gravame, se houver;

OBS.2: O nome e a qualificação do comprador/vendedor ou de seus sucessores; declaração do valor venal e atual de mercado atribuído ao imóvel adjudicando; A prova do pagamento/quitação e a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade, evidenciando dificuldade ou impossibilidade;

OBS.3: A desistência ou suspensão de eventual ação no Poder Judiciário, por no mínimo 90 dias úteis, se já houver um procedimento em trâmite;

OBS.4: Presume-se a quitação com o comprovante do pagamento da última parcela do preço aquisitivo (art. 322 do Código Civil);

OBS.5: A adjudicação compulsória independe da inscrição do compromisso de compra e venda ou de cessão no registro imobiliário (Súmula nº 239 do STJ).

****PESSOA JURÍDICA**

- 1 – Ato constitutivo contratual ou Estatuto;
- 2 – Alterações ou última alteração consolidada;
- 3 – Documento de identificação e CPF dos representantes;
- 4 – Certidão simplificada expedida na junta comercial ou cartório onde encontra-se registrada (emitida em até 30 dias).

OBS: EM CASO DE REPRESENTAÇÃO POR PROCURAÇÃO

Apresentar:procuração pública com poderes específicos/substabelecimento(s), se houver, documento de identidade, CPF e informar endereço, profissão e e-mail do(s) procurador(es).

DAS CERTIDÕES FISCAIS E DE FEITOS AJUIZADOS

(vide links no verso)

- 1 – RFB: Certidão de débitos relativos aos tributos Federais e a Dívida ativa da União;
- 2 – TST: Certidão de débitos trabalhistas;
- 3 - TRT8: Distribuição de ações trabalhistas;
- 4 – JF: Certidão de feitos ajuizados cíveis da Justiça Federal (domicílio e local do imóvel);
- 5 – TJ: Certidão de feitos ajuizados cíveis da Justiça Estadual (domicílio e local do imóvel);
- 6 – SEFA: Certidão de débitos Estaduais (domicílio e local do imóvel);
- 7 – SEFIN: Certidão de débitos Municipais.

IMÓVEL

****IMÓVEL EM ÁREA URBANA**

- a) Certidão expedida no Cartório de Registro de Imóveis competente em que estiver a matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames; (inteiro teor e de ônus, se possível) atualizadas (emitidas em até 30 dias);
- b) IPTU do ano vigente / sendo o imóvel isento apresentar declaração de isenção ou espelho da inscrição do imóvel constando se tratar de imóvel isento de IPTU;
- c) A identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais (art. 440-G, II, do Provimento nº 149/2023 do CNJ);
- d) As provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando (art. 440-G, III, do Provimento nº 149/2023 do CNJ);
- e) A identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento (art. 440-G, IV, do Provimento nº 149/2023 do CNJ);
- f) O valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local (art. 440-G, V, do Provimento nº 149/2023 do CNJ).

OBS: É admitido como prova documento de promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão (art. 440 - B do Provimento nº 149/2023 do CNJ), desde que não haja direito de arrependimento;

****IMÓVEL EM ÁREA RURAL**

- a) Certidões expedidas no Cartório de Registro de Imóveis (inteiro teor e de ônus) atualizadas (emitidas em até 30 dias);
- b) Certidão de regularidade fiscal de imóvel rural emitida pela Secretaria da Receita Federal ou 5 (cinco) últimos comprovantes de pagamento do ITR - Imposto Territorial Rural;
- c) CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural devidamente quitado;
- d) Recibo do CAR;
- e) Apresentar DIAT;
- f) Georreferenciamento (croqui, memorial descritivo e ART) nos termos e hipóteses previstos na Lei nº 10.267/2001.

IMPOSTO - O DAM e comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis – ITBI, deverão ser apresentados na ocasião da apresentação da Ata Notarial no registro imobiliário competente.

ARTIGOS RELEVANTES (Provimento nº 149/2023 do CNJ)

Art. 440-AG. Os direitos reais, ônus e gravames que não impeçam atos de disposição voluntária da propriedade não obstarão a adjudicação compulsória.

Art. 440-AH. 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-AI. Não é condição para o deferimento e registro da adjudicação compulsória extrajudicial a comprovação da regularidade fiscal do transmitente, a qualquer título.

Art. 440-AJ. Para as unidades autônomas em condomínios edifícios não é necessária a prévia prova de pagamento das cotas de despesas comuns.

IMPORTANTE

1. O escrevente do cartório poderá ir *in loco* ao imóvel para certificar o que foi apresentado;
2. É possível assinar o ato presencialmente no Cartório ou em diligência (levamos a escritura na sua residência) ou remotamente por assinatura eletrônica (certificado digital ICP Brasil ou e-notariado);
3. Os documentos podem ser enviados ao nosso e-mail para análise e orçamento, em seguida daremos continuidade ao atendimento. Favor confirmar o recebimento pelo nosso *WhatsApp*;
4. Algumas certidões podem ser dispensadas a critério das partes, consulte o escrevente.

OBSERVAÇÕES GERAIS

OBS.1: Informa-se que se o ato notarial não for assinado por todas as partes em até 30 dias da lavratura, o documento será tornado sem efeito, não sendo restituído o valor pago ao cartório (art. 253, § 1º do Provimento Conjunto nº 002/2019);

OBS.2: Solicitamos que os documentos sejam apresentados no original ou cópia autenticada. Se forem enviados por e-mail para análise prévia, gentileza constar a forma de verificação da autenticidade (art. 263 do Provimento Conjunto nº 002/2019);

OBS.3: Os documentos exigidos para escritura pública devem estar atualizados no momento da lavratura do ato (arts. 259, inciso III e 261, parágrafo único do Provimento Conjunto nº 002/2019);

OBS.4: A procuração apresentada para escritura pública, se for o caso, não exige a parte de apresentar os documentos de identificação do proprietário, fazendo apenas substituir o comparecimento deste no ato (art. 255, §6º e §7º do Provimento Conjunto nº 002/2019).

PRINCIPAIS LINKS PARA EMISSÃO DAS CERTIDÕES

Emissão de certidão de Nascimento/Casamento: <https://registrocivil.org.br/>

Emissão de certidão de registro de imóveis: <https://registradores.onr.org.br/>

Emissão certidão RFB:

<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>

Emissão certidão TST: <https://www.tst.jus.br/certidao1>

Emissão certidão de distribuição de ações trabalhistas:

<https://pje.trt8.jus.br/certidoes/trabalhista/emissao>

Emissão certidão JF 1ª Região: <https://sistemas.trf1.jus.br/certidao/#/>

Emissão certidão TJPA:

<https://consultas.tjpa.jus.br/certidaocivel/pages/inicio.action>

Emissão certidão SEFA/PA: <https://app.sefa.pa.gov.br/emissao-certidao/template.action>

Emissão certidão SEFIN/Belém: <http://ww2.belem.pa.gov.br/cnde-e/cnde/solicitacao/solicitacert.cinb>

Emissão de certidão simplificada JUCEPA:

<http://regin.jucepa.pa.gov.br/RequerimentoUniversal/NovoLogin.aspx>